

## ЗЕМЕЛЬНЫЕ ПРАВООТНОШЕНИЯ

### Конституция Российской Федерации

(принята на всенародном голосовании 12 декабря 1993 г.).

(Извлечения)

#### Статья 9

...

2. Земля и другие природные ресурсы могут находиться в частной, государственной, муниципальной и иных формах собственности.

#### Статья 36

1. Граждане и их объединения вправе иметь в частной собственности землю.
2. Владение, пользование и распоряжение землей и другими природными ресурсами осуществляются их собственниками свободно, если это не наносит ущерба окружающей среде и не нарушает прав и законных интересов иных лиц.
3. Условия и порядок пользования землей определяются на основе федерального закона.

### Земельный Кодекс РФ

(Извлечения)

#### Глава I. Общие положения

##### Статья 1. Основные принципы земельного законодательства

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

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

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

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

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

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

6) приоритет сохранения особо ценных земель и земель особо охраняемых территорий, согласно которому изъятие ценных земель сельскохозяйственного назначения, земель лесного фонда, занятых лесами первой группы, земель особо охраняемых природных территорий и объектов, земель, занятых объектами культурного наследия, других особо ценных земель и земель особо охраняемых территорий для иных целей ограничивается или запрещается в порядке, установленном

федеральными законами. Установление данного принципа не должно толковаться как отрицание или умаление значения земель других категорий;

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

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

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

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

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

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

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

## **Статья 2. Земельное законодательство**

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

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

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

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

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

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

...

## **Глава III. Собственность на землю**

*О праве собственности и других вещных правах на землю см. главу 17 Гражданского кодекса Российской Федерации*

### **Статья 15. Собственность на землю граждан и юридических лиц**

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

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

3. Иностранные граждане, лица без гражданства и иностранные юридические лица не могут обладать на праве собственности земельными участками, находящимися на приграничных

территориях, перечень которых устанавливается Президентом Российской Федерации в соответствии с федеральным законодательством о Государственной границе Российской Федерации, и на иных установленных особо территориях Российской Федерации в соответствии с федеральными законами.

#### **Статья 16. Государственная собственность на землю**

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

2. Разграничение государственной собственности на землю на собственность Российской Федерации (федеральную собственность), собственность субъектов Российской Федерации и собственность муниципальных образований (муниципальную собственность) осуществляется в соответствии с Федеральным законом "О разграничении государственной собственности на землю".

#### **Статья 17. Собственность Российской Федерации (федеральная собственность) на землю**

1. В федеральной собственности находятся земельные участки:  
которые признаны таковыми федеральными законами;  
право собственности Российской Федерации на которые возникло при разграничении государственной собственности на землю;  
которые приобретены Российской Федерацией по основаниям, предусмотренным гражданским законодательством.

2. В федеральной собственности могут находиться не предоставленные в частную собственность земельные участки по основаниям, предусмотренным Федеральным законом "О разграничении государственной собственности на землю".

#### **Статья 18. Собственность на землю субъектов Российской Федерации**

1. В собственности субъектов Российской Федерации находятся земельные участки:  
которые признаны таковыми федеральными законами;  
право собственности субъектов Российской Федерации на которые возникло при разграничении государственной собственности на землю;  
которые приобретены субъектами Российской Федерации по основаниям, предусмотренным гражданским законодательством.

2. В собственности субъектов Российской Федерации могут находиться не предоставленные в частную собственность земельные участки:

занятые недвижимым имуществом, находящимся в собственности субъектов Российской Федерации;

предоставленные органам государственной власти субъектов Российской Федерации, государственным унитарным предприятиям и государственным учреждениям, созданным органами государственной власти субъектов Российской Федерации;

отнесенные к землям особо охраняемых природных территорий регионального значения, землям лесного фонда, находящимся в собственности субъектов Российской Федерации в соответствии с федеральными законами, землям водного фонда, занятым водными объектами, находящимися в собственности субъектов Российской Федерации, землям фонда перераспределения земель;

занятые приватизированным имуществом, находившимся до его приватизации в собственности субъектов Российской Федерации.

#### **Статья 19. Муниципальная собственность на землю**

1. В муниципальной собственности находятся земельные участки:  
которые признаны таковыми федеральными законами и принятыми в соответствии с ними законами субъектов Российской Федерации;

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

которые приобретены по основаниям, установленным гражданским законодательством.

2. В муниципальной собственности могут находиться не предоставленные в частную собственность земельные участки по основаниям, предусмотренным Федеральным законом "О разграничении государственной собственности на землю".

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

4. В субъектах Российской Федерации - городах федерального значения Москве и Санкт-Петербурге земельные участки в муниципальную собственность при разграничении государственной собственности на землю не передаются.

Право муниципальной собственности на земельные участки в этих субъектах Российской Федерации возникает при передаче земельных участков из собственности городов Москвы и Санкт-Петербурга в муниципальную собственность в соответствии с законами этих субъектов Российской Федерации.

#### **Глава IV. Постоянное (бессрочное) пользование, пожизненное наследуемое владение земельными участками, ограниченное пользование чужими земельными участками (сервитут), аренда земельных участков, безвозмездное срочное пользование земельными участками**

##### **Статья 20. Постоянное (бессрочное) пользование земельными участками**

1. В постоянное (бессрочное) пользование земельные участки предоставляются государственным и муниципальным учреждениям, федеральным казенным предприятиям, а также органам государственной власти и органам местного самоуправления.

*В соответствии с Федеральным законом от 25 октября 2001 г. N 137-ФЗ юридические лица, за исключением указанных в настоящем пункте юридических лиц, обязаны переоформить право постоянного (бессрочного) пользования земельными участками на право аренды земельных участков или приобрести земельные участки в собственность по своему желанию до 1 января 2006 г. в соответствии с правилами статьи 36 Земельного кодекса РФ*

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

*В соответствии со ст.268 ГК РФ право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком, находящимся в государственной или муниципальной собственности, предоставляется гражданам и юридическим лицам на основании решения государственного или муниципального органа, уполномоченного предоставлять земельные участки в такое пользование*

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

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

*Согласно Гражданскому кодексу РФ лицо, которому земельный участок предоставлен в постоянное пользование, вправе передавать этот участок в аренду или безвозмездное срочное пользование с согласия собственника участка*

5. Граждане, обладающие земельными участками на праве постоянного (бессрочного) пользования, имеют право приобрести их в собственность. Каждый гражданин имеет право однократно бесплатно приобрести в собственность находящийся в его постоянном (бессрочном) пользовании земельный участок, при этом взимание дополнительных денежных сумм помимо сборов, установленных федеральными законами, не допускается.

##### **Статья 22. Аренда земельных участков**

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

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

*Согласно Федеральному закону от 24 июля 2002 г. N 101-ФЗ объектом аренды земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения могут быть только участки, прошедшие государственный кадастровый учет*

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

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

*См. также Методические рекомендации по определению рыночной стоимости права аренды земельных участков, утвержденные распоряжением Мин.имущества РФ от 10 апреля 2003 г. N 1102-р*

*См. также Закон РФ от 11 октября 1991 г. N 1738-1 "О плате за землю"*

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

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

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

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

9. При аренде земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, на срок более чем пять лет арендатор земельного участка имеет право в пределах срока договора аренды земельного участка передавать свои права и обязанности по этому договору третьему лицу, в том числе права и обязанности, указанные в пунктах 4 и 5 настоящей статьи, без согласия собственника земельного участка при условии его уведомления. Изменение условий договора аренды земельного участка без согласия его арендатора и ограничение установленных договором аренды земельного участка прав его арендатора не допускаются. Досрочное расторжение договора аренды земельного участка, заключенного на срок более чем пять лет, по требованию арендодателя возможно только на основании решения суда при существенном нарушении договора аренды земельного участка его арендатором.

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

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

### **Статья 23. Право ограниченного пользования чужим земельным участком (сервитут)**

1. Частный сервитут устанавливается в соответствии с гражданским законодательством.

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

3. Могут устанавливаться публичные сервитуты для:

- 1) прохода или проезда через земельный участок;
- 2) использования земельного участка в целях ремонта коммунальных, инженерных, электрических и других линий и сетей, а также объектов транспортной инфраструктуры;
- 3) размещения на земельном участке межевых и геодезических знаков и подъездов к ним;
- 4) проведения дренажных работ на земельном участке;
- 5) забора воды и водопооя;
- 6) прогона скота через земельный участок;
- 7) сенокоса или пастбища скота на земельных участках в сроки, продолжительность которых соответствует местным условиям, обычаям, за исключением таких земельных участков в пределах земель лесного фонда;
- 8) использования земельного участка в целях охоты, ловли рыбы в расположенном на земельном участке замкнутом водоеме, сбора дикорастущих растений в установленные сроки и в установленном порядке;
- 9) временного пользования земельным участком в целях проведения изыскательских, исследовательских и других работ;
- 10) свободного доступа к прибрежной полосе.

4. Сервитут может быть срочным или постоянным.

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

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

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

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

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

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

...

## **Глава V. Возникновение прав на землю**

### **Статья 25. Основания возникновения прав на землю**

1. Права на земельные участки, предусмотренные главами III и IV настоящего Кодекса, возникают по основаниям, установленным гражданским законодательством, федеральными законами, и подлежат государственной регистрации в соответствии с Федеральным законом "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним".

2. Государственная регистрация сделок с земельными участками обязательна в случаях, указанных в федеральном законе.

3. Не подлежат возврату земельные участки, не подлежат возмещению или компенсации стоимость земельных участков, которые были национализированы до 1 января 1991 года в соответствии с законодательством, действовавшим на момент национализации земельных участков.

### **Статья 26. Документы о правах на земельные участки**

1. Права на земельные участки, предусмотренные главами III и IV настоящего Кодекса, удостоверяются документами в соответствии с Федеральным законом "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним".

2. Договоры аренды земельного участка, субаренды земельного участка, безвозмездного срочного пользования земельным участком, заключенные на срок менее чем один год, не подлежат государственной регистрации, за исключением случаев, установленных федеральными законами.

...

**Статья 35.** Переход права на земельный участок при переходе права собственности на здание, строение, сооружение

1. При переходе права собственности на здание, строение, сооружение, находящиеся на чужом земельном участке, к другому лицу оно приобретает право на использование соответствующей части земельного участка, занятой зданием, строением, сооружением и необходимой для их использования, на тех же условиях и в том же объеме, что и прежний их собственник.

В случае перехода права собственности на здание, строение, сооружение к нескольким собственникам порядок пользования земельным участком определяется с учетом долей в праве собственности на здание, строение, сооружение или сложившегося порядка пользования земельным участком.

2. Площадь части земельного участка, занятой зданием, строением, сооружением и необходимой для их использования, определяется в соответствии с пунктом 3 статьи 33 настоящего Кодекса.

3. Собственник здания, строения, сооружения, находящихся на чужом земельном участке, имеет преимущественное право покупки или аренды земельного участка, которое осуществляется в порядке, установленном гражданским законодательством для случаев продажи доли в праве общей собственности постороннему лицу. В случае, если земельный участок находится в государственной или муниципальной собственности, применяются правила, установленные пунктом 1 статьи 36 настоящего Кодекса.

4. Отчуждение здания, строения, сооружения, находящихся на земельном участке и принадлежащих одному лицу, проводится вместе с земельным участком, за исключением следующих случаев:

1) отчуждение части здания, строения, сооружения, которая не может быть выделена в натуре вместе с частью земельного участка;

2) отчуждение здания, строения, сооружения, находящихся на земельном участке, изъятом из оборота в соответствии со статьей 27 настоящего Кодекса.

Отчуждение здания, строения, сооружения, находящихся на ограниченном в обороте земельном участке и принадлежащих одному лицу, проводится вместе с земельным участком, если федеральным законом разрешено предоставлять такой земельный участок в собственность граждан и юридических лиц.

Не допускается отчуждение земельного участка без находящихся на нем здания, строения, сооружения в случае, если они принадлежат одному лицу.

Отчуждение доли в праве собственности на здание, строение, сооружение, находящиеся на земельном участке, принадлежащем на праве собственности нескольким лицам, влечет за собой отчуждение доли в праве собственности на земельный участок, размер которой пропорционален доле в праве собственности на здание, строение, сооружение.

5. Иностранцы граждане, лица без гражданства и иностранные юридические лица - собственники зданий, строений, сооружений, находящихся на чужом земельном участке, имеют преимущественное право покупки или аренды земельного участка в порядке, установленном настоящей статьей, и в соответствии с пунктом 2 статьи 5, пунктом 3 статьи 15, пунктом 1 статьи 22 и пунктами 4 и 5 статьи 28 настоящего Кодекса. Президент Российской Федерации может установить перечень видов зданий, строений, сооружений, на которые это правило не распространяется.

**Статья 36.** Приобретение прав на земельные участки, которые находятся в государственной или муниципальной собственности и на которых расположены здания, строения, сооружения

1. Граждане и юридические лица, имеющие в собственности, хозяйственном ведении или оперативном управлении здания, строения, сооружения, расположенные на земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, приобретают права на эти земельные участки в соответствии с настоящим Кодексом.

Исключительное право на приватизацию земельных участков или приобретение права аренды земельных участков имеют граждане и юридические лица - собственники зданий, строений, сооружений в порядке и на условиях, которые установлены настоящим Кодексом, федеральными законами.

2. В существующей застройке земельные участки, на которых находятся сооружения, входящие в состав кондоминиума, жилые здания и иные строения, предоставляются в качестве общего имущества в общую долевую собственность домовладельцев в порядке и на условиях, которые установлены Федеральным законом "О товариществах собственников жилья".

3. В случае, если здание (помещение в нем), находящееся на неделимом земельном участке, принадлежит нескольким лицам на праве собственности, эти лица имеют право на приобретение данного земельного участка в общую долевую собственность или в аренду с множественностью лиц на стороне арендатора, если иное не предусмотрено настоящим Кодексом, федеральными законами.

В случае, если в здании, находящемся на неделимом земельном участке, помещения принадлежат одним лицам на праве собственности, другим лицам на праве хозяйственного ведения или всем лицам на праве хозяйственного ведения, эти лица имеют право на приобретение данного земельного участка в аренду с множественностью лиц на стороне арендатора, если иное не предусмотрено настоящим Кодексом, федеральными законами. При этом договор аренды земельного участка заключается с условием согласия сторон на вступление в этот договор иных правообладателей помещений в этом здании.

Федеральные казенные предприятия и государственные или муниципальные учреждения - правообладатели помещений в этом здании обладают правом ограниченного пользования земельным участком для осуществления своих прав на принадлежащие им помещения.

4. В случае, если помещения в здании, расположенном на неделимом земельном участке, закреплены за несколькими федеральными казенными предприятиями и государственными или муниципальными учреждениями, данный земельный участок предоставляется одному из этих лиц на основании решения собственника земельного участка в постоянное (бессрочное) пользование, а другие из этих лиц обладают правом ограниченного пользования земельным участком для осуществления своих прав на закрепленные за ними помещения.

5. Для приобретения прав на земельный участок граждане или юридические лица, указанные в настоящей статье, совместно обращаются в исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления, предусмотренные статьей 29 настоящего Кодекса, с заявлением о приобретении прав на земельный участок с приложением его кадастровой карты (плана).

6. Исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления, предусмотренные статьей 29 настоящего Кодекса, в двухнедельный срок со дня поступления указанного в пункте 5 настоящей статьи заявления принимает решение о предоставлении земельного участка в собственность бесплатно в соответствии с пунктом 2 статьи 28 настоящего Кодекса, а в случаях, указанных в пункте 1 статьи 20 настоящего Кодекса, на праве постоянного (бессрочного) пользования либо готовит проект договора купли-продажи или аренды земельного участка и направляет его заявителю с предложением о заключении соответствующего договора.

7. В случае отсутствия кадастровой карты (плана) земельного участка орган местного самоуправления на основании заявления гражданина или юридического лица либо по обращению предусмотренного статьей 29 настоящего Кодекса исполнительного органа государственной власти на основании дежурной кадастровой карты (плана), содержащей сведения о местоположении земельного участка, и градостроительной документации в месячный срок со дня поступления указанных заявления либо обращения обеспечивает изготовление кадастровой карты (плана) земельного участка и утверждает проект его границ.

Границы и размеры земельного участка определяются с учетом фактически используемой площади земельного участка в соответствии с требованиями земельного и градостроительного законодательства. Границы земельного участка устанавливаются с учетом красных линий, границ смежных земельных участков (при их наличии), естественных границ земельного участка.

8. Исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления, предусмотренные статьей 29 настоящего Кодекса, в двухнедельный срок со дня представления проекта границ земельного участка принимает решение о предоставлении этого земельного участка лицам, указанным в пункте 5 настоящей статьи, и направляет им копию решения с приложением проекта границ земельного участка.

На основании проекта границ земельного участка за счет указанных лиц устанавливаются границы земельного участка на местности и обеспечивается изготовление кадастровой карты (плана) земельного участка.

9. Иностранцы граждане, лица без гражданства и иностранные юридические лица - собственники зданий, строений, сооружений имеют право на приобретение земельных участков в собственность в порядке, установленном настоящей статьей, и в соответствии с пунктом 2 статьи 5, пунктом 3 статьи 15 и пунктами 4 и 5 статьи 28 настоящего Кодекса.

**Федеральный закон от 25 октября 2001 г. N 137-ФЗ  
"О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации"  
(с изменениями от 7 июля, 8 декабря 2003 г.)**

**Принят Государственной Думой 28 сентября 2001 года  
Одобрен Советом Федерации 10 октября 2001 года**



**Статья 1.** Ввести в действие Земельный кодекс Российской Федерации со дня его официального опубликования.

## **Статья 2**

1. При продаже в соответствии с правилами, установленными статьей 36 Земельного кодекса Российской Федерации, находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков собственникам расположенных на них зданий, строений, сооружений стоимость таких земельных участков определяется в порядке, установленном пунктами 2 и 3 настоящей статьи.

2. Субъектом Российской Федерации устанавливается цена земли в поселениях с численностью населения:

свыше 3 миллионов человек в размере от пяти - до тридцатикратного размера ставки земельного налога за единицу площади земельного участка;

от 500 тысяч до 3 миллионов человек в размере от пяти - до семнадцатикратного размера ставки земельного налога за единицу площади земельного участка;

до 500 тысяч человек, а также за пределами черты поселений в размере от трех - до десятикратного размера ставки земельного налога за единицу площади земельного участка (на начало текущего календарного года).

До установления субъектом Российской Федерации цены земли применяется соответствующая минимальная ставка земельного налога.

3. При продаже земельного участка к его стоимости применяется поправочный коэффициент, учитывающий основной вид использования расположенных на земельном участке здания, строения, сооружения. Поправочные коэффициенты, учитывающие основные виды использования, утверждаются Правительством Российской Федерации в размере от 0,7 до 1,3.

## **Статья 3**

1. Права на землю, не предусмотренные статьями 15, 20 - 24 Земельного кодекса Российской Федерации, подлежат переоформлению со дня введения в действие Земельного кодекса Российской Федерации.

*Федеральным законом от 8 декабря 2003 г. N 160-ФЗ в пункт 2 статьи 3 настоящего Федерального закона внесены изменения*

2. Юридические лица, за исключением указанных в пункте 1 статьи 20 Земельного кодекса Российской Федерации юридических лиц, обязаны переоформить право постоянного (бессрочного) пользования земельными участками на право аренды земельных участков или приобрести земельные участки в собственность по своему желанию до 1 января 2006 года в соответствии с правилами статьи 36 Земельного кодекса Российской Федерации. Арендная плата за использование указанных земельных участков устанавливается в соответствии с решением Правительства Российской Федерации.

При этом размер арендной платы за использование земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности и занятых объектами транспортных систем естественных монополий, а также земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности и расположенных в районах Крайнего Севера, не может быть выше размеров ставок земельного налога, установленных для земель промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земель для обеспечения космической деятельности, земель обороны, безопасности и земель иного специального назначения.

При продаже зданий, строений, сооружений, расположенных на земельных участках, предоставленных юридическим лицам (за исключением указанных в пункте 1 статьи 20 Земельного кодекса Российской Федерации юридических лиц) на праве постоянного (бессрочного) пользования, право постоянного (бессрочного) пользования земельными участками подлежит переоформлению на право аренды земельных участков или земельные участки должны быть приобретены в собственность в соответствии с положениями Земельного кодекса Российской Федерации по выбору покупателей зданий, строений, сооружений.

*В соответствии с Гражданским кодексом РФ при продаже недвижимости, находящейся на земельном участке, не принадлежащем продавцу на праве собственности, покупатель приобретает право пользования соответствующей частью земельного участка на тех же условиях, что и продавец недвижимости*

3. Предоставление в собственность граждан земельных участков, ранее предоставленных им в постоянное (бессрочное) пользование, пожизненное наследуемое владение, в установленных земельным законодательством случаях сроком не ограничивается.

4. Граждане Российской Федерации, имеющие в фактическом пользовании земельные участки с расположенными на них жилыми домами, приобретенные ими в результате сделок, которые были совершены до вступления в силу Закона СССР от 6 марта 1990 года N 1305-I "О собственности в СССР", но которые не были надлежаще оформлены и зарегистрированы, имеют право зарегистрировать право собственности на указанные земельные участки в соответствии с правилами, установленными статьей 20 Земельного кодекса Российской Федерации.

5. До установления Президентом Российской Федерации указанного в пункте 3 статьи 15 Земельного кодекса Российской Федерации перечня приграничных территорий не допускается предоставление земельных участков, расположенных на указанных территориях, в собственность иностранным гражданам, лицам без гражданства и иностранным юридическим лицам.

6. Не допускается внесение права постоянного (бессрочного) пользования земельными участками в уставные (складочные) капиталы коммерческих организаций. Коммерческие и некоммерческие организации могут переоформить свое право постоянного (бессрочного) пользования земельными участками на иное право, в том числе право аренды земельных участков, в установленном федеральными законами порядке.

7. Со дня введения в действие Земельного кодекса Российской Федерации приватизация зданий, строений, сооружений, в том числе зданий, строений, сооружений промышленного назначения, без одновременной приватизации земельных участков, на которых они расположены, не допускается, за исключением случаев, если такие земельные участки изъяты из оборота или ограничены в обороте.

8. Со дня введения в действие Земельного кодекса Российской Федерации земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, в постоянное (бессрочное) пользование предоставляются только в случаях, установленных пунктом 1 статьи 20 Земельного кодекса Российской Федерации.

9. Государственные акты, свидетельства и другие документы, удостоверяющие права на землю и выданные гражданам или юридическим лицам до введения в действие Федерального закона "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним", имеют равную юридическую силу с записями в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Признаются действительными и имеют равную юридическую силу с записями в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним выданные после введения в действие Федерального закона от 21 июля 1997 года N 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" до начала выдачи свидетельств о государственной регистрации прав по форме, утвержденной постановлением Правительства Российской Федерации от 18 февраля 1998 года N 219 "Об утверждении Правил ведения Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним", свидетельства о праве собственности на землю по форме, утвержденной Указом Президента Российской Федерации от 27 октября 1993 года N 1767 "О регулировании земельных отношений и развитии аграрной реформы в России", а также государственные акты о праве пожизненного наследуемого владения земельными участками, праве постоянного (бессрочного) пользования земельными участками по формам, утвержденным постановлением Совета Министров РСФСР от 17 сентября 1991 года N 493 "Об утверждении форм государственного акта на право собственности на землю, пожизненного наследуемого владения, бессрочного (постоянного) пользования землей", свидетельства о праве собственности на землю по форме, утвержденной постановлением Правительства Российской Федерации от 19 марта 1992 года N 177 "Об утверждении форм свидетельства о праве собственности на землю, договора аренды земель сельскохозяйственного назначения и договора временного пользования землей сельскохозяйственного назначения".

*Указом Президента РФ от 25 февраля 2003 г. N 250 Указ Президента РФ от 27 октября 1993 г. N 1767 признан утратившим силу*

10. До разграничения государственной собственности на землю государственная регистрация права государственной собственности на землю для осуществления распоряжения землями, находящимися в государственной собственности, не требуется.

*О разграничении государственной собственности на землю см. Федеральный закон от 17 июля 2001 г. N 101-ФЗ*

Распоряжение указанными землями до разграничения государственной собственности на землю осуществляется органами местного самоуправления в пределах их полномочий, если законодательством не предусмотрено иное.

Порядок распоряжения указанными землями до разграничения государственной собственности на землю может быть определен Правительством Российской Федерации.

Постановлением Правительства РФ от 7 августа 2002 г. N 576 утверждены Правила распоряжения земельными участками, находящимися в государственной собственности, до разграничения государственной собственности на землю

11. Со дня введения в действие Земельного кодекса Российской Федерации в фонд перераспределения земель включаются все земли, находившиеся на день введения в действие Земельного кодекса Российской Федерации в образованных в соответствии с Указом Президента Российской Федерации от 27 декабря 1991 года N 323 "О неотложных мерах по осуществлению земельной реформы в РСФСР" фондах перераспределения земель.

Указом Президента РФ от 25 февраля 2003 г. N 250 Указ Президента РФ от 27 декабря 1991 года N 323 признан утратившим силу

12. Предоставленное землепользователям до введения в действие Земельного кодекса Российской Федерации право постоянного (бессрочного) пользования земельными участками соответствует предусмотренному Земельным кодексом Российской Федерации праву постоянного (бессрочного) пользования земельными участками.

13. В случаях, если кадастровая стоимость земли не определена, для целей, указанных в статье 65 Земельного кодекса Российской Федерации, применяется нормативная цена земли.

**Примечание.** Для целей настоящей статьи переоформление права на земельный участок включает в себя:

подачу заявления юридическим лицом о предоставлении ему земельного участка на соответствующем праве при переоформлении этого права в соответствии с настоящей статьей или подачу заявления юридическим лицом о предоставлении ему земельного участка на праве, предусмотренном статьями 15 или 22 Земельного кодекса Российской Федерации, при переоформлении этого права в соответствии с пунктами 2 и 5 настоящей статьи;

принятие решения исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления, предусмотренными статьей 29 Земельного кодекса Российской Федерации, о предоставлении земельного участка на соответствующем праве;

государственную регистрацию права в соответствии с Федеральным законом "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним".

#### **Статья 4**

1. Признать утратившими силу:

Земельный кодекс РСФСР (Ведомости Съезда народных депутатов РСФСР и Верховного Совета РСФСР, 1991, N 22, ст.768);

постановление Верховного Совета РСФСР от 25 апреля 1991 года N 1103/1-I "О введении в действие Земельного кодекса РСФСР" (Ведомости Съезда народных депутатов РСФСР и Верховного Совета РСФСР, 1991, N 22, ст.769);

Закон РСФСР от 23 ноября 1990 года N 374-I "О земельной реформе" (Ведомости Съезда народных депутатов РСФСР и Верховного Совета РСФСР, 1990, N 26, ст.327);

постановление Верховного Совета РСФСР от 23 ноября 1990 года N 375-I "О введении в действие Закона РСФСР "О земельной реформе" (Ведомости Съезда народных депутатов РСФСР и Верховного Совета РСФСР, 1990, N 26, ст.328);

Закон РСФСР от 27 декабря 1990 года N 460-I "Об изменениях Закона РСФСР "О земельной реформе" в связи с принятием Постановления Съезда народных депутатов РСФСР "О программе возрождения российской деревни и развития агропромышленного комплекса" и Закона РСФСР "Об изменениях и дополнениях Конституции (Основного Закона) РСФСР" (Ведомости Съезда народных депутатов РСФСР и Верховного Совета РСФСР, 1991, N 1, ст.4);

статью 8 Закона Российской Федерации от 24 июня 1992 года N 3119-I "О внесении изменений и дополнений в Гражданский кодекс РСФСР, Гражданский процессуальный кодекс РСФСР, Регламент Верховного Совета РСФСР, законы РСФСР "О Еврейской автономной области", "О выборах народных депутатов РСФСР", "О дополнительных полномочиях местных Советов народных депутатов в условиях перехода к рыночным отношениям", "О крестьянском (фермерском) хозяйстве", "О земельной реформе", "О банках и банковской деятельности в РСФСР", "О Центральном банке РСФСР (Банке России)", "О собственности в РСФСР", "О предприятиях и предпринимательской

деятельности", "О государственной налоговой службе РСФСР", "О конкуренции и ограничении монополистической деятельности на товарных рынках", "О приоритетном обеспечении агропромышленного комплекса материально-техническими ресурсами", "О местном самоуправлении в РСФСР", "О приватизации государственных и муниципальных предприятий в РСФСР", "Об основах бюджетного устройства и бюджетного процесса в РСФСР", "О государственной пошлине"; законы Российской Федерации "О краевом, областном Совете народных депутатов и краевой, областной администрации", "О товарных биржах и биржевой торговле" (Ведомости Съезда народных депутатов Российской Федерации и Верховного Совета Российской Федерации, 1992, N 34, ст.1966);

Закон Российской Федерации от 20 ноября 1992 года N 3936-I "О внесении изменений в статью 7 Закона РСФСР "О земельной реформе" (Ведомости Съезда народных депутатов Российской Федерации и Верховного Совета Российской Федерации, 1992, N 50, ст.2962);

Закон Российской Федерации от 23 декабря 1992 года N 4196-I "О праве граждан Российской Федерации на получение в частную собственность и на продажу земельных участков для ведения личного подсобного и дачного хозяйства, садоводства и индивидуального жилищного строительства" (Ведомости Съезда народных депутатов Российской Федерации и Верховного Совета Российской Федерации, 1993, N 1, ст.26);

постановление Верховного Совета Российской Федерации от 23 декабря 1992 года N 4197-I "О порядке введения в действие Закона Российской Федерации "О праве граждан Российской Федерации на получение в частную собственность и на продажу земельных участков для ведения личного подсобного и дачного хозяйства, садоводства и индивидуального жилищного строительства" (Ведомости Съезда народных депутатов Российской Федерации и Верховного Совета Российской Федерации, 1993, N 1, ст.27);

статьи 3 и 5 Закона Российской Федерации от 28 апреля 1993 года N 4888-I "О внесении изменений и дополнений в некоторые законодательные акты в связи с принятием Закона РСФСР "О плате за землю" и налогового законодательства России" (Ведомости Съезда народных депутатов Российской Федерации и Верховного Совета Российской Федерации, 1993, N 21, ст.748).

2. Президенту Российской Федерации и Правительству Российской Федерации в трехмесячный срок привести свои нормативные правовые акты и заключенные с субъектами Российской Федерации договоры в соответствие с Земельным кодексом Российской Федерации.

**Статья 5.** Со дня введения в действие Земельного кодекса Российской Федерации законодательные акты Союза ССР, содержащие нормы земельного права и действующие на территории Российской Федерации, не применяются.

**Статья 6.** Изданные до введения в действие Земельного кодекса Российской Федерации и регулирующие земельные отношения нормативные правовые акты Президента Российской Федерации и нормативные правовые акты Правительства Российской Федерации применяются в части, не противоречащей Земельному кодексу Российской Федерации.

**Статья 7.** К земельным отношениям, возникшим до введения в действие Земельного кодекса Российской Федерации, Земельный кодекс Российской Федерации применяется в части тех прав и обязанностей, которые возникнут после введения его в действие, за исключением случаев, предусмотренных настоящим федеральным законом...

...

*(статьи 8 и 9 – о землях сельскохозяйственного назначения)*

Президент Российской Федерации

В.Путин

Москва, Кремль  
25 октября 2001 г.  
N 137-ФЗ

#### **Федеральный закон 8 декабря 2003 г. N 160-ФЗ**

**"О внесении изменения в статью 3 Федерального закона "О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации"**

**Принят Государственной Думой 21 ноября 2003 года  
Одобен Советом Федерации 26 ноября 2003 год**

В абзаце первом пункта 2 статьи 3 Федерального закона от 25 октября 2001 года N 137-ФЗ "О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации" (Собрание законодательства

Российской Федерации, 2001, N 44, ст.4148; 2003, N 28, ст.2875) слова "до 1 января 2004 года" заменить словами "до 1 января 2006 года".

Президент Российской Федерации

В.Путин

Москва, Кремль  
8 декабря 2003 года  
N 160-ФЗ

**Гражданский кодекс Российской Федерации  
(части первая, вторая и третья)**

**(с изменениями от 20 февраля, 12 августа 1996 г., 24 октября 1997 г., 8 июля, 17 декабря 1999 г.,  
16 апреля, 15 мая 2001 г., 21 марта, 14, 26 ноября 2002 г., 10 января, 26 марта, 11 ноября, 23  
декабря 2003 г.)**  
(Извлечение)

...

**Глава 17. Право собственности и другие вещные права на землю**

*См. схемы "Право собственности и другие вещные права на землю"*

**Статья 260.** Общие положения о праве собственности на землю

1. Лица, имеющие в собственности земельный участок, вправе продавать его, дарить, отдавать в залог или сдавать в аренду и распоряжаться им иным образом (статья 209) постольку, поскольку соответствующие земли на основании закона не исключены из оборота или не ограничены в обороте.
2. На основании закона и в установленном им порядке определяются земли сельскохозяйственного и иного назначения, использование которых для других целей не допускается или ограничивается. Пользование земельным участком, отнесенным к таким землям, может осуществляться в пределах, определяемых его назначением.

**Статья 261.** Земельный участок как объект права собственности

1. Территориальные границы земельного участка определяются в порядке, установленном земельным законодательством, на основе документов, выдаваемых собственнику государственными органами по земельным ресурсам и землеустройству.
2. Если иное не установлено законом, право собственности на земельный участок распространяется на находящиеся в границах этого участка поверхностный (почвенный) слой и замкнутые водоемы, находящиеся на нем лес и растения.
3. Собственник земельного участка вправе использовать по своему усмотрению все, что находится над и под поверхностью этого участка, если иное не предусмотрено законами о недрах, об использовании воздушного пространства, иными законами и не нарушает прав других лиц.

**Статья 262.** Земельные участки общего пользования. Доступ на земельный участок

1. Граждане имеют право свободно, без каких-либо разрешений находиться на не закрытых для общего доступа земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и использовать имеющиеся на этих участках природные объекты в пределах, допускаемых законом и иными правовыми актами, а также собственником соответствующего земельного участка.
2. Если земельный участок не огорожен либо его собственник иным способом ясно не обозначил, что вход на участок без его разрешения не допускается, любое лицо может пройти через участок при условии, что это не причиняет ущерба или беспокойства собственнику.

**Статья 263.** Застройка земельного участка

1. Собственник земельного участка может возводить на нем здания и сооружения, осуществлять их перестройку или снос, разрешать строительство на своем участке другим лицам. Эти права осуществляются при условии соблюдения градостроительных и строительных норм и правил, а также требований о назначении земельного участка (пункт 2 статьи 260).
2. Если иное не предусмотрено законом или договором, собственник земельного участка приобретает право собственности на здание, сооружение и иное недвижимое имущество, возведенное или созданное им для себя на принадлежащем ему участке.  
Последствия самовольной постройки, произведенной собственником на принадлежащем ему земельном участке, определяются статьей 222 настоящего Кодекса.

**Статья 264.** Права на землю лиц, не являющихся собственниками земельных участков

1. Земельные участки и находящееся на них недвижимое имущество могут предоставляться их собственниками другим лицам в постоянное или срочное пользование, в том числе в аренду.

2. Лицо, не являющееся собственником земельного участка, осуществляет принадлежащие ему права владения и пользования участком на условиях и в пределах, установленных законом или договором с собственником.

3. Владелец земельного участка, не являющийся собственником, не вправе распоряжаться этим участком, если иное не предусмотрено законом или договором.

...

**Статья 268.** Основания приобретения права постоянного (бессрочного) пользования земельным участком

1. Право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком, находящимся в государственной или муниципальной собственности, предоставляется гражданам и юридическим лицам на основании решения государственного или муниципального органа, уполномоченного предоставлять земельные участки в такое пользование.

*С момента введения в действие Земельного кодекса Российской Федерации от 25 октября 2001 г. N 136-ФЗ гражданам земельные участки в постоянное (бессрочное) пользование не предоставляются*

2. Право постоянного пользования земельным участком может быть также приобретено собственником здания, сооружения и иного недвижимого имущества в случаях, предусмотренных пунктом 1 статьи 271 настоящего Кодекса.

3. В случае реорганизации юридического лица принадлежащее ему право постоянного пользования земельным участком переходит в порядке правопреемства.

**Статья 269.** Владение и пользование землей на праве постоянного пользования

1. Лицо, которому земельный участок предоставлен в постоянное пользование, осуществляет владение и пользование этим участком в пределах, установленных законом, иными правовыми актами и актом о предоставлении участка в пользование.

2. Лицо, которому земельный участок предоставлен в постоянное пользование, вправе, если иное не предусмотрено законом, самостоятельно использовать участок в целях, для которых он предоставлен, включая возведение для этих целей на участке зданий, сооружений и другого недвижимого имущества. Здания, сооружения, иное недвижимое имущество, созданные этим лицом для себя, являются его собственностью.

**Статья 270.** Распоряжение земельным участком, находящимся в постоянном пользовании

Лицо, которому земельный участок предоставлен в постоянное пользование, вправе передавать этот участок в аренду или безвозмездное срочное пользование только с согласия собственника участка.

*В соответствии с Земельным кодексом РФ граждане или юридические лица, обладающие земельными участками на праве постоянного (бессрочного) пользования, не вправе распоряжаться этими земельными участками*

**Статья 271.** Право пользования земельным участком собственником недвижимости

1. Собственник здания, сооружения или иной недвижимости, находящейся на земельном участке, принадлежащем другому лицу, имеет право пользования предоставленной таким лицом под эту недвижимость частью земельного участка.

Если из закона, решения о предоставлении земли, находящейся в государственной или муниципальной собственности, или договора не вытекает иное, собственник здания или сооружения имеет право постоянного пользования частью земельного участка (статьи 268 - 270), на котором расположено это недвижимое имущество.

2. При переходе права собственности на недвижимость, находящуюся на чужом земельном участке, к другому лицу оно приобретает право пользования соответствующей частью земельного участка на тех же условиях и в том же объеме, что и прежний собственник недвижимости.

Переход права собственности на земельный участок не является основанием прекращения или изменения принадлежащего собственнику недвижимости права пользования этим участком.

3. Собственник недвижимости, находящейся на чужом земельном участке, имеет право владеть, пользоваться и распоряжаться этой недвижимостью по своему усмотрению, в том числе сносить соответствующие здания и сооружения, постольку, поскольку это не противоречит условиям пользования данным участком, установленным законом или договором.

**Статья 272.** Последствия утраты собственником недвижимости права пользования земельным участком

1. При прекращении права пользования земельным участком, предоставленного собственнику находящегося на этом участке недвижимого имущества (статья 271), права на недвижимость, оставленную ее собственником на земельном участке, определяются в соответствии с соглашением между собственником участка и собственником соответствующего недвижимого имущества.

2. При отсутствии или недостижении соглашения, указанного в пункте 1 настоящей статьи, последствия прекращения права пользования земельным участком определяются судом по требованию собственника земельного участка или собственника недвижимости.

Собственник земельного участка вправе требовать по суду, чтобы собственник недвижимости после прекращения права пользования участком освободил его от недвижимости и привел участок в первоначальное состояние.

В случаях, когда снос здания или сооружения, находящегося на земельном участке, запрещен в соответствии с законом и иными правовыми актами (жилые дома, памятники истории и культуры и т.п.) либо не подлежит осуществлению ввиду явного превышения стоимости здания или сооружения по сравнению со стоимостью отведенной под него земли, суд с учетом оснований прекращения права пользования земельным участком и при предъявлении соответствующих требований сторонами может:

признать право собственника недвижимости на приобретение в собственность земельного участка, на котором находится эта недвижимость, или право собственника земельного участка на приобретение оставшейся на нем недвижимости, либо

установить условия пользования земельным участком собственником недвижимости на новый срок.

3. Правила настоящей статьи не применяются при изъятии земельного участка для государственных или муниципальных нужд (статья 283), а также прекращении прав на земельный участок ввиду его ненадлежащего использования (статья 286).

**Статья 273.** Переход права на земельный участок при отчуждении находящихся на нем зданий или сооружений

При переходе права собственности на здание или сооружение, принадлежавшее собственнику земельного участка, на котором оно находится, к приобретателю здания (сооружения) переходят права на земельный участок, определяемые соглашением сторон.

Если иное не предусмотрено договором об отчуждении здания или сооружения, к приобретателю переходит право собственности на ту часть земельного участка, которая занята зданием (сооружением) и необходима для его использования.

**Статья 274.** Право ограниченного пользования чужим земельным участком (сервитут)

1. Собственник недвижимого имущества (земельного участка, другой недвижимости) вправе требовать от собственника соседнего земельного участка, а в необходимых случаях и от собственника другого земельного участка (соседнего участка) предоставления права ограниченного пользования соседним участком (сервитута).

Сервитут может устанавливаться для обеспечения прохода и проезда через соседний земельный участок, прокладки и эксплуатации линий электропередачи, связи и трубопроводов, обеспечения водоснабжения и мелиорации, а также других нужд собственника недвижимого имущества, которые не могут быть обеспечены без установления сервитута.

2. Обременение земельного участка сервитутом не лишает собственника участка прав владения, пользования и распоряжения этим участком.

3. Сервитут устанавливается по соглашению между лицом, требующим установления сервитута, и собственником соседнего участка и подлежит регистрации в порядке, установленном для регистрации прав на недвижимое имущество. В случае недостижения соглашения об установлении или условиях сервитута спор разрешается судом по иску лица, требующего установления сервитута.

*О государственной регистрации сервитутов см. Федеральный закон от 21 июля 1997 г. N 122-ФЗ*

4. На условиях и в порядке, предусмотренных пунктами 1 и 3 настоящей статьи, сервитут может быть установлен также в интересах и по требованию лица, которому участок предоставлен на праве пожизненного наследуемого владения или праве постоянного пользования.

5. Собственник участка, обремененного сервитутом, вправе, если иное не предусмотрено законом, требовать от лиц, в интересах которых установлен сервитут, соразмерную плату за пользование участком.

См. Земельный кодекс Российской Федерации от 25 октября 2001 г. N 136-ФЗ

**Статья 275.** Сохранение сервитута при переходе прав на земельный участок

1. Сервитут сохраняется в случае перехода прав на земельный участок, который обременен этим сервитутом, к другому лицу.
2. Сервитут не может быть самостоятельным предметом купли-продажи, залога и не может передаваться каким-либо способом лицам, не являющимся собственниками недвижимого имущества, для обеспечения использования которого сервитут установлен.

**Статья 276.** Прекращение сервитута

1. По требованию собственника земельного участка, обремененного сервитутом, сервитут может быть прекращен ввиду отпадения оснований, по которым он был установлен.
2. В случаях, когда земельный участок, принадлежащий гражданину или юридическому лицу, в результате обременения сервитутом не может использоваться в соответствии с назначением участка, собственник вправе требовать по суду прекращения сервитута.

**Статья 277.** Обременение сервитутом зданий и сооружений

Применительно к правилам, предусмотренным статьями 274 - 276 настоящего Кодекса, сервитутом могут обременяться здания, сооружения и другое недвижимое имущество, ограниченное пользование которым необходимо вне связи с пользованием земельным участком.

**Статья 278.** Обращение взыскания на земельный участок

Обращение взыскания на земельный участок по обязательствам его собственника допускается только на основании решения суда.

**Статья 279.** Выкуп земельного участка для государственных и муниципальных нужд

1. Земельный участок может быть изъят у собственника для государственных или муниципальных нужд путем выкупа.

В зависимости от того, для чьих нужд изымается земля, выкуп осуществляется Российской Федерацией, соответствующим субъектом Российской Федерации или муниципальным образованием.

2. Решение об изъятии земельного участка для государственных или муниципальных нужд принимается федеральными органами исполнительной власти и органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации.

Государственные органы, уполномоченные принимать решения об изъятии земельных участков для государственных или муниципальных нужд, порядок подготовки и принятия этих решений определяются федеральным земельным законодательством.

3. Собственник земельного участка должен быть не позднее чем за год до предстоящего изъятия земельного участка письменно уведомлен об этом органом, принявшим решение об изъятии. Выкуп земельного участка до истечения года со дня получения собственником такого уведомления допускается только с согласия собственника.

4. Решение государственного органа об изъятии земельного участка для государственных или муниципальных нужд подлежит государственной регистрации в органе, осуществляющем регистрацию прав на земельный участок. Собственник земельного участка должен быть извещен о произведенной регистрации с указанием ее даты.

5. Выкуп для государственных или муниципальных нужд части земельного участка допускается не иначе как с согласия собственника.

См. схему "Гарантии прав на землю при изъятии, в том числе путем выкупа, земельных участков для государственных и муниципальных нужд"

**Статья 280.** Права собственника земельного участка, подлежащего изъятию для государственных или муниципальных нужд

Собственник земельного участка, подлежащего изъятию для государственных или муниципальных нужд, с момента государственной регистрации решения об изъятии участка до достижения соглашения или принятия судом решения о выкупе участка может владеть, пользоваться и распоряжаться им по своему усмотрению и производить необходимые затраты, обеспечивающие использование участка в соответствии с его назначением. Однако собственник несет риск отнесения на него при определении выкупной цены земельного участка (статья 281) затрат и убытков, связанных с новым строительством, расширением и реконструкцией зданий и сооружений на земельном участке в указанный период.



**Статья 281.** Выкупная цена земельного участка, изымаемого для государственных или муниципальных нужд

1. Плата за земельный участок, изымаемый для государственных или муниципальных нужд (выкупная цена), сроки и другие условия выкупа определяются соглашением с собственником участка. Соглашение включает обязательство Российской Федерации, субъекта Российской Федерации или муниципального образования уплатить выкупную цену за изымаемый участок.

2. При определении выкупной цены в нее включаются рыночная стоимость земельного участка и находящегося на нем недвижимого имущества, а также все убытки, причиненные собственнику изъятием земельного участка, включая убытки, которые он несет в связи с досрочным прекращением своих обязательств перед третьими лицами, в том числе упущенную выгоду.

3. По соглашению с собственником ему может быть предоставлен взамен участка, изымаемого для государственных или муниципальных нужд, другой земельный участок с зачетом его стоимости в выкупную цену.

**Статья 282.** Выкуп земельного участка для государственных или муниципальных нужд по решению суда

Если собственник не согласен с решением об изъятии у него земельного участка для государственных или муниципальных нужд либо с ним не достигнуто соглашение о выкупной цене или других условиях выкупа, государственный орган, принявший такое решение, может предъявить иск о выкупе земельного участка в суд. Иск о выкупе земельного участка для государственных или муниципальных нужд может быть предъявлен в течение двух лет с момента направления собственнику участка уведомления, указанного в пункте 3 статьи 279 настоящего Кодекса.

**Статья 283.** Прекращение прав владения и пользования земельным участком при его изъятии для государственных или муниципальных нужд

В случаях, когда земельный участок, изымаемый для государственных или муниципальных нужд, находится во владении и пользовании на праве пожизненного наследуемого владения или постоянного пользования, прекращение этих прав осуществляется применительно к правилам, предусмотренным статьями 279 - 282 настоящего Кодекса.

**Статья 284.** Изъятие земельного участка, который не используется в соответствии с его назначением

Земельный участок может быть изъят у собственника в случаях, когда участок предназначен для сельскохозяйственного производства либо жилищного или иного строительства и не используется для соответствующей цели в течение трех лет, если более длительный срок не установлен законом. В этот период не включается время, необходимое для освоения участка, а также время, в течение которого участок не мог быть использован по назначению из-за стихийных бедствий или ввиду, иных обстоятельств, исключающих такое использование.

**Статья 285.** Изъятие земельного участка, используемого с нарушением законодательства

Земельный участок может быть изъят у собственника, если использование участка осуществляется с грубым нарушением правил рационального использования земли, установленных земельным законодательством, в частности если участок используется не в соответствии с его целевым назначением или его использование приводит к существенному снижению плодородия сельскохозяйственных земель либо значительному ухудшению экологической обстановки.

**Статья 286.** Порядок изъятия земельного участка ввиду его ненадлежащего использования

1. Орган государственной власти или местного самоуправления, уполномоченный принимать решения об изъятии земельных участков по основаниям, предусмотренным статьями 284 и 285 настоящего Кодекса, а также порядок обязательного заблаговременного предупреждения собственников участков о допущенных нарушениях определяются земельным законодательством.

2. Если собственник земельного участка письменно уведомит орган, принявший решение об изъятии земельного участка, о своем согласии исполнить это решение, участок подлежит продаже с публичных торгов.

3. Если собственник земельного участка не согласен с решением об изъятии у него участка, орган, принявший решение об изъятии участка, может предъявить требование о продаже участка в суд.

**Статья 287.** Прекращение прав на земельный участок, принадлежащих лицам, не являющимся его собственниками

Прекращение прав на земельный участок, принадлежащих арендаторам и другим лицам, не являющимся его собственниками, ввиду ненадлежащего использования участка этими лицами осуществляется по основаниям и в порядке, которые установлены земельным законодательством.

**Федеральный закон от 15 июня 1996 г. N 72-ФЗ  
"О товариществах собственников жилья"  
(с изменениями от 30 декабря 2001 г., 21 марта 2002 г.)**

(Извлечение)

**Статья 7. Общее имущество в кондоминиуме**

**Общим имуществом** в кондоминиуме являются обслуживающие более одного домовладельца межквартирные лестничные клетки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, крыши, технические этажи и подвалы, ограждающие несущие и ненесущие конструкции, а также механическое, электрическое, сантехническое и иное оборудование, находящееся за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, **прилегающие земельные участки в установленных границах с элементами озеленения и благоустройства**, а также иные объекты, предназначенные для обслуживания единого комплекса недвижимого имущества кондоминиума и служащие его использованию.

**Статья 8. Права собственности на общее имущество в кондоминиуме**

1. Общее имущество в кондоминиуме находится в общей долевой собственности домовладельцев.

2. Домовладельцы владеют, пользуются и в установленных настоящим Федеральным законом пределах распоряжаются общим имуществом в кондоминиуме.

3. Общее имущество в кондоминиуме не подлежит отчуждению отдельно от права собственности домовладельцев на помещения в кондоминиуме.

4. По соглашению домовладельцев (достигнутому в соответствии с установленной статьей 22 настоящего Федерального закона процедурой принятия решения общего собрания домовладельцев или иным законным образом) объекты общего имущества могут быть переданы в пользование какому-нибудь лицу или лицам в случае, когда это не связано с нарушением охраняемых законом прав и интересов домовладельцев.

5. Прилегающий земельный участок и иное общее имущество в кондоминиуме могут быть обременены правом ограниченного пользования (сервитутом) другими лицами. Не допускается запрет на установление сервитутов в случае необходимости обеспечения доступа иных лиц к объектам, существовавшим до момента принятия настоящего Федерального закона.

*О праве ограниченного пользования чужим земельным участком (сервитуте) см. также Земельный кодекс Российской Федерации*

Новые сервитуты устанавливаются по соглашению между лицом, требующим установления сервитута, и домовладельцами. В случае недостижения соглашения об установлении или условиях сервитута спор разрешается судом...

**Статья 10. Установление границ земельных участков в кондоминиуме**

1. Границы земельных участков в существующей застройке населенных пунктов, входящих в состав кондоминиума, определяются действующими землеотводами.

2. Размеры земельных участков для вновь строящихся объектов в кондоминиуме определяются в соответствии с требованиями градостроительных нормативов исходя из условий обеспечения минимальных противопожарных и санитарных разрывов между зданиями в застройке населенных пунктов, доступа ко всем частям имущества в порядке, устанавливаемом Правительством Российской Федерации.

*См. Положение об определении размеров и установлении границ земельных участков в кондоминиумах, утвержденное постановлением Правительства РФ от 26 сентября 1997 г. N 1223*

*См. также методические указания по расчету нормативных размеров земельных участков в кондоминиумах, утвержденные приказом Минземстроя от 26 августа 1998 г. N 59*

3. Порядок, установленный в соответствии с пунктом 2 настоящей статьи, базируется на перерасчете и корректировке нормируемого для каждого периода застройки размера территории застройки населенных мест в целом на размеры земельных долей в общей собственности, приходящихся на каждого домовладельца в кондоминиуме.

4. Размер земельной доли каждого домовладельца в кондоминиуме устанавливается путем умножения площади помещения на удельный показатель земельной доли для зданий разной этажности в соответствии с порядком, указанным в пункте 2 настоящей статьи.

**Статья 11.** Передача в собственность земельных участков в кондоминиуме в существующей застройке

1. В существующей застройке земельные участки, на которых расположены жилые здания и иные объекты недвижимости, входящие в состав кондоминиума, передаются в качестве общего имущества в общую долевую собственность домовладельцев в нормативных размерах бесплатно.

2. Сверхнормативная территория в случае ее расположения в границах жилой группы или двора кондоминиума может быть приобретена в собственность или получена в аренду в качестве самостоятельной единицы кондоминиума наравне с помещениями домовладельцами или товариществом. В случае отказа домовладельцев или товарищества от приобретения в собственность или получения в аренду сверхнормативных территорий они остаются в государственной или муниципальной собственности и используются в соответствии с действующим законодательством.

3. Органы, уполномоченные устанавливать границы и размеры земельных участков в кондоминиумах, обязаны в срок не позднее двух месяцев после обращения домовладельцев установить в соответствии с порядком, указанным в пункте 2 статьи 10 настоящего Федерального закона, границы и размеры земельного участка в кондоминиуме.

4. Передача в собственность бесплатно нормативной части земельных участков и продажа или передача в аренду сверхнормативной части земельных участков осуществляются государственными органами исполнительной власти или органами местного самоуправления в соответствии с законодательством...

**Положение  
об определении размеров и установлении границ земельных участков в  
кондоминиумах**

**(утв. постановлением Правительства РФ от 26 сентября 1997 г. N 1223)**

**(с изменениями от 30 марта 1998 г., 21 августа 2000 г.)**

*См. также Федеральный закон от 15 июня 1996 г. N 72-ФЗ "О товариществах собственников жилья"*

1. Настоящее Положение определяет порядок определения размеров и установления границ земельных участков в кондоминиумах, передаваемых в собственность или аренду домовладельцам или товариществам собственников жилья.

2. Границы действующих землеотводов, а также земельных участков, находящихся в собственности, бессрочном (постоянном) пользовании или арендуемых домовладельцами или их организациями (жилищные, жилищно-строительные кооперативы, товарищества и т.п.) до принятия настоящего Положения, не подлежат пересмотру, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством.

3. Размеры земельных участков для создания кондоминиумов на территориях существующей застройки городов и других поселений, а также на вновь осваиваемых территориях определяются в соответствии с градостроительной документацией, градостроительными нормативами и методикой расчета нормативных размеров земельных участков в кондоминиумах. Границы земельных участков в кондоминиумах устанавливаются по красным линиям, границам смежных земельных участков (при их наличии) и проездов, естественным границам, границам отвода магистральных инженерно-транспортных коммуникаций, если градостроительными требованиями не установлено иное.

Нормативный размер земельного участка, передаваемого в общую долевую собственность домовладельцев бесплатно, определяется в зависимости от площади участка, занятого непосредственно жилыми зданиями и иными объектами недвижимости, входящими в состав кондоминиума, а также прилегающими к ним территориями, необходимыми для обеспечения их функционирования (обслуживания), с учетом соблюдения требований градостроительных нормативов, противопожарной безопасности, санитарных разрывов между зданиями и иных норм, обеспечивающих нормальные условия проживания и пребывания граждан в кондоминиуме, обслуживания жилых зданий и другого имущества, входящего в состав кондоминиума, а также доступ ко всем объектам кондоминиума. При этом должны обеспечиваться нормальные условия проживания граждан на смежных земельных участках и права собственников, владельцев, пользователей и арендаторов этих участков, а также владельцев расположенных на них зданий, строений и сооружений.

Постановлением Правительства РФ от 21 августа 2000 г. N 615 в абзац третий пункта 3 настоящего Положения внесены изменения

См. текст абзаца в предыдущей редакции

Методика расчета нормативных размеров земельных участков в кондоминиумах разрабатывается на основе соответствующих документов Государственного комитета Российской Федерации по строительству и жилищно-коммунальному комплексу и Федеральной службы земельного кадастра России и утверждается органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации или - в случае возложения на них этой функции - органами местного самоуправления.

4. Если фактическая площадь земельного участка в существующей застройке меньше нормативных размеров площади, бесплатно передаваемой в общую долевую собственность домовладельцев в соответствии с действующим законодательством, и увеличение размеров земельного участка в кондоминиуме за счет смежных земельных участков не представляется возможным, то границы передаваемого земельного участка в кондоминиуме устанавливаются по фактически существующим границам.

5. Сверхнормативная территория может быть передана домовладельцам или товариществу собственников жилья в собственность (за плату) или аренду только при условии, что она в соответствии с утвержденной градостроительной и землеустроительной документацией не может быть использована в качестве самостоятельного объекта.

Постановлением Правительства РФ от 21 августа 2000 г. N 615 в пункт 6 настоящего Положения внесены изменения

См. текст пункта в предыдущей редакции

6. Территория общего пользования (основные проезды, детские, физкультурные и спортивные площадки и сооружения, массивы зеленых насаждений, иные объекты общего пользования) в границах квартала, микрорайона или другого элемента планировочной структуры подлежит передаче в собственность или аренду домовладельцам или товариществу собственников жилья только при условии установления соответствующих ограничений и сервитутов.

*О перечне наиболее часто встречающихся в градостроительной деятельности видов ограничений (обременений) и сервитутов, устанавливаемых в отношении объектов недвижимости см. письмо Госстроя РФ от 20 марта 2000 г. N НМ-1082/2*

7. Порядок организации работ по определению размеров и установлению границ земельных участков в кондоминиумах, включая оплату подготовки и выдачи документов, необходимых для создания кондоминиумов, определяется органами местного самоуправления городов и других поселений, а в городах, где находятся несколько муниципальных образований, - в соответствии с уставом города.

Для определения размеров и установления границ земельных участков проводятся следующие работы:

Постановлением Правительства РФ от 21 августа 2000 г. N 615 в абзац третий пункта 7 настоящего Положения внесены изменения

подготовка материалов по установлению границ земельных участков в кондоминиумах с указанием предлагаемых ограничений по их использованию и сервитутов; при необходимости организация разработки проекта межевания территории существующей застройки (квартала, микрорайона или другого элемента планировочной структуры их частей) для создания кондоминиумов;

определение нормативных размеров и установление границ земельных участков, передаваемых домовладельцам бесплатно;

выявление территорий, превышающих нормативные размеры земельных участков (сверхнормативные территории), и подготовка проектов договоров о передаче в собственность или аренду этих территорий домовладельцам или товариществу собственников жилья;

разрешение споров, возникающих при установлении границ земельных участков, сервитутов и ограничений по использованию земельных участков.

Указанные работы выполняются органом, уполномоченным органами местного самоуправления. Уполномоченный орган принимает свои решения на открытых заседаниях с участием домовладельцев конкретного кондоминиума, а также собственников, владельцев, пользователей и арендаторов смежных земельных участков и владельцев расположенных на них зданий, строений и сооружений, которым по их требованию выдаются копии принятых решений.

8. Документы и материалы по определению размеров и установлению границ земельных участков в кондоминиуме должны быть подготовлены и переданы в органы государственной власти или органы местного самоуправления в срок не позднее двух месяцев с даты обращения в

уполномоченный орган домовладельцев или товарищества собственников жилья о передаче земельного участка в собственность или аренду.

В течение первого месяца с даты подачи заявления уполномоченный орган обязан выдать товариществу собственников жилья (в случае его отсутствия отдельным домовладельцам) проект границ земельного участка, передаваемого бесплатно, с указанием его площади, а также границ, размеров и стоимости сверхнормативной территории.

В срок не более двух недель после получения проекта границ земельного участка заявитель должен определить свои намерения в отношении формы владения сверхнормативной территорией (собственность или аренда) и подать в уполномоченный орган соответствующую заявку. Уполномоченный орган в недельный срок должен письменно уведомить собственников, владельцев, пользователей и арендаторов смежных земельных участков и владельцев расположенных на них зданий, строений и сооружений о порядке ознакомления с проектом границ земельного участка, а также о времени и месте заседания по рассмотрению и решению этого вопроса.

9. Согласованные с заинтересованными органами, домовладельцами или товариществом собственников жилья конкретного кондоминиума, собственниками, владельцами, пользователями и арендаторами смежных земельных участков и владельцами расположенных на них зданий, строений и сооружений предложения уполномоченного органа о размерах и границах земельного участка, передаваемого в собственность (бесплатно или за плату) или аренду, а также об установлении сервитутов и ограничений по его использованию оформляются протоколом согласования.

По итогам заседания уполномоченный орган в установленном порядке оформляет окончательный план границ всего земельного участка, входящего в состав кондоминиума, и подготавливает проекты решений органов государственной власти или органов местного самоуправления о передаче этого участка в собственность (бесплатно или за плату) или аренду домовладельцам или товариществу собственников жилья.

Собственники, владельцы, пользователи и арендаторы смежных земельных участков и владельцы расположенных на них зданий, строений и сооружений, которые не согласны с предложениями уполномоченного органа о размерах и границах земельного участка, могут обжаловать их в орган местного самоуправления.

*Постановлением Правительства РФ от 21 августа 2000 г. N 615 в пункт 10 настоящего Положения внесены изменения*

10. Передача земельных участков в кондоминиуме в собственность или аренду осуществляется в установленном порядке на основании решений органов государственной власти или органов местного самоуправления после установления границ земельных участков на местности.

В соответствии с правилами застройки городов и других поселений по заявлению домовладельцев или товарищества собственников жилья органами архитектуры и градостроительства выдается в установленном порядке разрешение на ограждение земельного участка в кондоминиуме (декоративные ограды, живые изгороди и т.п.).

11. Решения органов государственной власти или органов местного самоуправления об условиях передачи земельных участков в собственность или аренду домовладельцам или товариществам собственников жилья, установлении сервитутов и ограничений по использованию этих участков, а также об их размерах и границах могут быть обжалованы в судебном порядке.

12. Финансирование работ по определению размеров и установлению границ земельных участков в кондоминиумах осуществляется за счет средств домовладельцев. В случае если проведение таких работ предусмотрено программами по созданию кондоминиумов, межеванию или инвентаризации земель, они финансируются из соответствующего местного бюджета.

**Письмо Госстроя РФ от 20 марта 2000 г. N НМ-1082/2  
"О включении в состав сведений, подлежащих регистрации прав  
на недвижимое имущество, градостроительных ограничений и сервитутов"**

В целях защиты прав собственника, пользователя, инвестора и застройщика на всех стадиях создания и изменения объектов недвижимости - земельных участков, зданий, строений и сооружений, руководствуясь Градостроительным кодексом Российской Федерации (статьи 56, 62 и 64), Положением о Госстрое России (подпункт 4 пункта 6), утвержденным Постановлением Правительства Российской Федерации от 24 ноября 1999 года N 1289, Госкомитет подготовил и направляет перечень наиболее часто встречающихся в градостроительной деятельности видов ограничений (обременений) и сервитутов, устанавливаемых в отношении объектов недвижимости.

Госстрой России считает, что приведенные в упомянутом перечне ограничения должны учитываться при осуществлении государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

**Перечень наиболее часто встречающихся  
в градостроительной деятельности видов ограничений  
(обременений) и сервитутов, устанавливаемых  
в отношении объектов недвижимости**

Земельный участок, предоставленный для строительства, реконструкции или благоустройства, здание, сооружение или их комплекс, могут обременяться в установленном законодательством порядке:

запретом на изменение целевого использования или назначения без согласования в установленном порядке;

условиями начать и завершить строительство, реконструкцию или благоустройство в течение установленного срока по согласованному в установленном порядке проекту;

запретом на отдельные виды и параметры использования земельного участка и изменения объектов недвижимости;

ограничением на использование объектов инженерной, транспортной и социальной инфраструктур, находящихся в муниципальной или государственной собственности, расположенных на земельном участке, предоставленном в собственность, владение, пользование или аренду юридическому или физическому лицу;

ограничением на использование земельного участка в связи с расположением на нем зданий, строений и сооружений, не принадлежащих собственнику, владельцу, пользователю или арендатору данного участка;

условием соблюдать ограничения на использование земельного участка, расположенного в зоне охраны памятников истории и культуры, на территории особо охраняемого природного объекта, в водоохранной зоне, в границах территории, подверженной воздействию чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, иных территорий, ограничения на использование которых устанавливается в законодательном порядке;

условием выполнять определенные работы по охране памятников историко-архитектурного и археологического наследия, по обустройству охранных, санитарно-защитных и иных защитных зон;

запретом на изменение внешнего вида, реконструкцию или снос здания, строения, сооружения без согласования в установленном порядке;

условием осуществить строительство, ремонт или содержание дороги, сети инженерного оборудования, подходящей к земельному участку, иному объекту недвижимости или проходящей по участку;

условием использования земельного участка для прокладки и ремонта коммунальных сетей инженерного оборудования в пределах их ремонтно-строительных (технических) полос;

условием проведения дренажных работ, создания инженерно-защитных сооружений на земельном участке;

обеспечением временного пользования земельным участком для производства проектно-изыскательских работ;

условием возведения зданий, строений, сооружений определенной высоты;

созданием защитных насаждений или иных природоохранных объектов;

обеспечением опоры на данный земельный участок зданий, строений, сооружений соседнего участка или нависания таких объектов над данным участком;

условием сохранить естественную среду обитания и пути миграции диких животных.

Земельный участок, здание, строение и сооружение может быть также обременено другими градостроительными ограничениями, запретами и иными условиями использования, устанавливаемыми в государственных и общественных интересах в соответствии с законодательством.

**Закон г. Москвы от 14 мая 2003 г. N 27  
"О землепользовании и застройке в городе Москве"**

Постановление Московской городской Думы от 14 мая 2003 г. N 154  
"О Законе города Москвы "О землепользовании и застройке в городе Москве"

—

Настоящий Закон регулирует отношения в сфере землепользования и застройки в городе Москве, устанавливает градостроительные требования к землепользованию в городе Москве,

порядок охраны земель в городе Москве и контроля за их использованием, порядок осуществления городом Москвой полномочий по управлению и распоряжению находящимися в собственности города Москвы землями в городе Москве, а также устанавливает общие принципы платы за использование земель в городе Москве.

## Глава 1. Общие положения

### Статья 1. Основные положения

1. Земля города Москвы используется и охраняется как основа жизни и деятельности населения города Москвы.

2. Земля города Москвы является землей поселения, отграниченной от земель иных категорий городской чертой.

3. Использование земель Москвы должно осуществляться при условии соблюдения прав и законных интересов населения города Москвы.

4. Действие настоящего Закона распространяется на все земли, расположенные на территории города Москвы (далее - земли в городе Москве).

5. Нормы настоящего Закона, регулирующие осуществление городом Москвой полномочий собственника земельных участков, применяются в отношении земель, находящихся в государственной собственности до ее разграничения, если иное не установлено федеральным законодательством.

6. Соблюдение установленных в соответствии с законами Российской Федерации, настоящим Законом и другими законами города Москвы градостроительных требований к использованию земельных участков в городе Москве, того, что находится над и под ними, обязательно для всех собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков в городе Москве.

### Статья 2. Основные понятия, используемые в настоящем Законе

В настоящем Законе используются понятия, определенные в Земельном кодексе Российской Федерации, Градостроительном кодексе Российской Федерации, других федеральных законах и законах города Москвы, а также следующие понятия:

а) **землепользование** - осуществление правомочия пользования земельным участком в соответствии с требованиями, установленными земельным законодательством, а также законодательством о градостроительстве, об особо охраняемых природных территориях, об охране окружающей среды, об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры), о недрах, водным и лесным законодательством, иными правовыми актами Российской Федерации и города Москвы;

б) **застройка** - создание или реконструкция на земельном участке градостроительного объекта;

в) **разрешенное использование земельного участка** - использование земельного участка в соответствии с обязательными требованиями и ограничениями к состоянию и допустимым изменениям состояния земельного участка и расположенных на нем других объектов недвижимости, установленными на основании градостроительной документации, сервитутов, других ограничений в соответствии с федеральным законодательством и нормативными правовыми актами города Москвы;

г) **освоение земельного участка** - осуществление собственниками, землевладельцами, землепользователями, арендаторами земельных участков мероприятий по застройке или иных мероприятий на земельном участке в соответствии с разрешенным использованием земельного участка;

д) **формирование земельного участка** - установление границ земельного участка, определение разрешенного использования, определение технических условий подключения объектов к сетям инженерно-технического обеспечения, определение предоставляемых прав на земельный участок и условий его предоставления либо оснований резервирования земельного участка для государственных нужд города Москвы;

е) **резервирование земель для государственных нужд города Москвы** - создание резерва городских земель в целях сохранения и развития земель общего пользования, развития инженерной, транспортной и социальной инфраструктуры, реализации государственных целевых программ и выполнения городского государственного заказа посредством введения временных ограничений на предоставление либо продажу определенных земельных участков;

ж) **проект градостроительного межевания территории (проект межевания)** - градостроительное обоснование разделения структурных элементов городской территории (кварталов, микрорайонов, районов и прочих), ограниченных красными линиями и иными линиями градостроительного регулирования, на земельные участки. Разработанные в рамках проекта

межевания планы масштаба 1:2000 являются основой для установления границ земельных участков на местности, закрепления их межевыми знаками и составления плана земельного участка;

з) **капитальное здание, строение, сооружение** - здание, строение, сооружение, при возведении которого были использованы специальные производственные и технологические операции и материалы в соответствии с установленными нормами и правилами капитального строительства.

### **Статья 3.** Полномочия Московской городской Думы в области регулирования землепользования и застройки в городе Москве

К полномочиям Московской городской Думы в области регулирования землепользования и застройки в городе Москве относятся:

- а) определение порядка управления и распоряжения землей города Москвы;
- б) согласование с законодательным (представительным) органом государственной власти Московской области проектов федеральных законов об утверждении (изменении) черты города Москвы;
- в) внесение в Государственную Думу Федерального Собрания Российской Федерации согласованных проектов федеральных законов об утверждении (изменении) черты города Москвы;
- г) внесение в Государственную Думу Федерального Собрания Российской Федерации проектов федеральных законов об утверждении (изменении) границ и правового режима пригородной зоны города Москвы;
- д) установление ставок земельного налога в городе Москве в соответствии с федеральным законодательством и индексация арендной платы за землю;
- е) установление льгот по уплате земельного налога в городе Москве и порядка их предоставления в соответствии с федеральными законами и законами города Москвы;
- ж) установление норм предоставления земельных участков в частную собственность в городе Москве;
- з) утверждение и изменение правил землепользования и застройки города Москвы;
- и) установление порядка передачи земельных участков из собственности города Москвы в муниципальную собственность;
- к) установление общих принципов взимания платы за землю;
- л) установление порядка определения размера арендной платы, условий и сроков внесения арендной платы за землю, находящуюся в собственности города Москвы;
- м) иные вопросы, отнесенные федеральным законодательством к компетенции законодательного (представительного) органа государственной власти города Москвы.

*О полномочиях Московской городской Думы по вопросам отношений собственности и земельно-имущественных отношений см. также Устав г. Москвы*

### **Статья 4.** Полномочия исполнительных органов государственной власти города Москвы в области землепользования и застройки

1. Исполнительные органы государственной власти города Москвы обеспечивают рациональное и социально ориентированное использование земель города Москвы в соответствии с требованиями федерального законодательства, настоящего Закона и иных правовых актов города Москвы.

2. К полномочиям исполнительных органов государственной власти города Москвы в области землепользования и застройки в городе Москве, в рамках их компетенции, относятся:

- а) управление и распоряжение землями, находящимися в собственности города Москвы;
- б) разработка правил землепользования и застройки города Москвы в составе градостроительной документации;
- в) резервирование земельных участков для государственных нужд города Москвы;
- г) принятие решения об изъятии земельных участков для государственных нужд города Москвы;

*О порядке предоставления и изъятия земельных участков в г. Москве, решения по которым принимаются префектами административных округов, см. распоряжение премьер-министра правительства Москвы от 26 ноября 1992 г. N 2769-РП*

- д) осуществление выбора земельных участков для застройки;
- е) установление требований и ограничений к использованию земельных участков и осуществление контроля за использованием и охраной земельных участков их собственниками, землепользователями, землевладельцами и арендаторами;



ж) установление ставок арендной платы за землю, размеров единовременных земельных платежей, предусмотренных настоящим Законом, и организация необходимой в этих целях оценки имущества и имущественных прав;

з) сбор арендной платы за землю и контроль за ее поступлением;

и) составление и ведение земельного и градостроительного кадастров города Москвы в части градостроительных регламентов и требований и ограничений к использованию земельных участков, учета земель, находящихся в собственности города Москвы, земельных участков, изъятых из оборота или ограниченных в обороте, а также установленных обременений (сервитутов) и иной необходимой информации;

к) привлечение к административной ответственности за нарушение земельного законодательства в соответствии с настоящим Законом;

л) принятие решения о взимании земельного налога в двукратном размере за земельные участки, не используемые более трех лет или используемые с нарушением требований и ограничений к их использованию;

м) передача свободных от обязательств земельных участков, находящихся в собственности города Москвы, а также права их аренды в собственность акционерных обществ в виде доли города Москвы в уставном капитале данных акционерных обществ;

н) внесение земельных участков в состав инвестиционных фондов в соответствии с федеральным законодательством;

о) иные полномочия в области землепользования и застройки в соответствии с федеральными законами и законами города Москвы.

3. Решения о предоставлении земельных участков из земель, находящихся в собственности города Москвы, принимаются Правительством Москвы или уполномоченным им органом исполнительной власти города Москвы и являются основанием для оформления правоустанавливающих документов на землю. Полномочия собственника земельных участков от имени города Москвы осуществляют Правительство Москвы и уполномоченный им орган исполнительной власти города Москвы в соответствии с порядком управления и распоряжения землями города Москвы, установленным федеральным законодательством и законами города Москвы.

*Имущественные интересы г. Москвы представляет Департамент имущества г. Москвы*

4. В случаях и в порядке, предусмотренных федеральными законами, указами Президента Российской Федерации и постановлениями Правительства Российской Федерации, на основании переданного Российской Федерацией полномочия Правительство Москвы либо уполномоченный им орган исполнительной власти города Москвы может от имени Российской Федерации осуществлять управление и распоряжение землями в городе Москве, находящимися в собственности Российской Федерации.

*О полномочиях Московской городской Думы по вопросам отношений собственности и земельно-имущественных отношений см. также Устав г. Москвы*

## **Глава 2. Права на землю, возникновение и прекращение прав на землю в городе Москве**

### **Статья 5. Собственность на землю в городе Москве**

1. В соответствии с федеральным законодательством земли в городе Москве, находящиеся в государственной собственности, подлежат разграничению на земли, находящиеся в собственности Российской Федерации, и на земли, находящиеся в собственности города Москвы, с учетом столичного статуса города Москвы.

2. В собственность муниципальных образований в городе Москве земельные участки могут передаваться из состава земель, находящихся в собственности города Москвы, в порядке, установленном законом города Москвы.

### **Статья 6. Отчуждение земельных участков из собственности города Москвы**

1. Отчуждение земельных участков из собственности города Москвы осуществляется в случаях и порядке, установленных федеральным законодательством, настоящим Законом и иными нормативными правовыми актами города Москвы.

2. Собственники капитальных зданий, строений, сооружений имеют исключительное право на приватизацию земельных участков, занятых этими зданиями, строениями, сооружениями и необходимых для их использования (эксплуатации).

*О приватизации государственной и муниципальной собственности Москвы см. Закон г. Москвы от 11 апреля 2001 г. N 12*

3. Размеры платы за приобретение отчуждаемых из собственности города Москвы земельных участков устанавливаются Правительством Москвы с учетом ставок земельного налога, дифференцированных в соответствии с оценкой земель города Москвы.

4. Планы, определяющие площадь и границы земельных участков, отчуждаемых в соответствии с настоящей статьей, а также при приватизации зданий (строений или сооружений), при отсутствии сведений о них в государственном земельном кадастре города Москвы или изменении установленных требований и ограничений к использованию земельного участка разрабатываются с учетом проектов межевания территорий в порядке, устанавливаемом Правительством Москвы.

5. Отчуждению не подлежат находящиеся в собственности города Москвы земельные участки:

а) ограниченные в обороте по основаниям, установленным Земельным кодексом Российской Федерации, за исключением установленных федеральным законом случаев;

б) зарезервированные для государственных нужд в установленном законом порядке;

в) отнесенные к землям общего пользования: земли транспортных магистралей, улицы, площади, проезды, дороги, набережные, парки, лесопарки, скверы, сады, бульвары, водоемы в соответствии с перечнем, установленным законом города Москвы, принимаемым Московской городской Думой по представлению Мэра Москвы;

г) отнесенные к землям особо охраняемых природных территорий;

*Об особо охраняемых природных территориях в г. Москве см. Закон г. Москвы от 26 сентября 2001 г. N 48*

д) на которых расположены памятники истории и культуры, иные объекты историко-культурного назначения в соответствии с перечнем, установленным законом города Москвы, принимаемым Московской городской Думой по представлению Мэра Москвы;

е) на которых расположены объекты оздоровительного назначения в соответствии с перечнем, устанавливаемым законом города Москвы, принимаемым Московской городской Думой по представлению Мэра Москвы;

ж) на которых расположены объекты, подаренные городу Москве, построенные или созданные на собранные гражданами средства;

з) использование которых, а также расположенных на них зданий, строений, сооружений или их частей, не соответствует требованиям и ограничениям к использованию этих земельных участков, строительным, экологическим, санитарно-гигиеническим, противопожарным и иным правилам и нормативам, кроме случаев, когда земельные участки отчуждаются для их приведения в соответствие с требованиями и ограничениями к использованию этих земельных участков;

и) под которыми проходят магистральные подземные инженерные коммуникации.

*Об объектах собственности г. Москвы, не подлежащих отчуждению, см. также Устав г. Москвы*

6. При определении стоимости находящихся в собственности города Москвы акций акционерных обществ, являющихся собственниками капитальных зданий, строений, сооружений, подлежит определению и учету рыночная стоимость соответствующего земельного участка либо права на заключение договора аренды.

**Статья 7.** Торги (конкурсы, аукционы) по продаже земельных участков, находящихся в собственности города Москвы, или права на заключение договора аренды таких земельных участков

1. Продажа земельных участков, находящихся в собственности города Москвы, или права на заключение договоров аренды таких земельных участков гражданам и юридическим лицам осуществляется на торгах (конкурсах, аукционах) за исключением случаев, предусмотренных федеральным законодательством и настоящим Законом.

2. Предметом торгов (конкурсов, аукционов) может быть сформированный в соответствии с требованиями Земельного кодекса Российской Федерации земельный участок с установленными границами или право на заключение договора аренды такого земельного участка.

3. В качестве продавца земельного участка или права на заключение договора аренды выступает Правительство Москвы или уполномоченный им орган исполнительной власти города Москвы.

4. Продавец обязан указать о выставляемом на торги земельном участке сведения, установленные нормативными правовыми актами Российской Федерации.

*Об эксперименте по продаже земельных участков в г. Зеленограде см. Закон г. Москвы от 29 сентября 1999 г. N 36*

#### **Статья 8.** Передача земельного участка по итогам выполнения контракта на реализацию инвестиционного проекта по строительству

1. Правительство Москвы вправе в контракте на реализацию инвестиционного проекта (инвестиционном контракте) по строительству градостроительного объекта, за исключением строительства жилых зданий и иных строений, входящих в состав condominiuma, предусмотреть передачу инвестору в собственность земельного участка, на котором реализован инвестиционный проект, по результатам выполнения инвестором инвестиционного контракта, на возмездной основе. Условия передачи земельного участка предусматриваются в инвестиционном контракте.

2. Стоимость земельных участков, передаваемых на основании инвестиционного контракта, определяется Правительством Москвы в соответствии с федеральным законодательством об оценочной деятельности и правовыми актами города Москвы с учетом ставок земельного налога дифференцированных в соответствии с оценкой земель города Москвы.

*Согласно постановлению Правительства Москвы от 18 ноября 2003 г. N 961-ПП решения о предоставлении земельных участков на территории г. Москвы в собственность гражданам в случаях, предусмотренных статьями 9-12 настоящего Закона, из земель, находящихся в государственной собственности (до ее разграничения), принимаются Правительством Москвы или префектами административных округов в соответствии с установленным разграничением полномочий между ними*

#### **Статья 9.** Право пожизненного наследуемого владения земельным участком

1. В соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации право пожизненного наследуемого владения земельным участком, предоставленное гражданам на территории города Москвы до введения в действие Земельного кодекса Российской Федерации, сохраняется.

2. За исключением случаев, предусмотренных настоящим Законом, гражданин имеет право однократно бесплатно получить в собственность земельный участок, находящийся в его пожизненном наследуемом владении. В заявлении о получении в собственность такого земельного участка гражданин обязан подтвердить отсутствие в его собственности земельных участков на территории Российской Федерации, ранее находившихся в его пожизненном наследуемом владении и бесплатно полученных им в собственность. Предоставление гражданином недостоверной информации об отсутствии таких земельных участков влечет последствия, установленные федеральным законодательством.

#### **Статья 10.** Право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком

1. Земельные участки на территории города Москвы предоставляются в постоянное (бессрочное) пользование органам государственной власти и органам местного самоуправления, государственным и муниципальным учреждениям и федеральным казенным предприятиям.

2. В соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации право постоянного (бессрочного) пользования, предоставленное гражданам на территории города Москвы до введения в действие Земельного кодекса Российской Федерации, сохраняется.

3. За исключением случаев, предусмотренных настоящим Законом, гражданин имеет право однократно бесплатно получить в собственность земельный участок, находящийся в его постоянном (бессрочном) пользовании.

4. Граждане, индивидуально пользующиеся земельными участками на территории города Москвы, входящими в состав земель, предоставленных в постоянное (бессрочное) пользование садоводческим, огородническим или дачным некоммерческим объединениям, имеют право однократно бесплатно приобрести в собственность эти земельные участки в порядке, установленном федеральным законодательством и законодательством города Москвы, за исключением случаев, предусмотренных частью 5 статьи 6 настоящего Закона.

5. В заявлении о получении в собственность земельного участка в соответствии с настоящей статьей гражданин обязан подтвердить отсутствие в его собственности земельных участков на территории Российской Федерации, ранее находившихся в его постоянном (бессрочном) пользовании и бесплатно полученных им в собственность. Предоставление гражданином недостоверной

информации об отсутствии таких земельных участков влечет последствия, установленные федеральным законодательством.

### **Статья 11. Предоставление в частную собственность земельных участков с расположенными на них индивидуальными жилыми домами**

Граждане имеют право однократно бесплатно приобрести в собственность земельные участки, предоставленные органами исполнительной власти взамен земельных участков, находившихся у граждан в пожизненном наследуемом владении или постоянном бессрочном пользовании, а также земельные участки, на которых находились разрушенные при пожаре, в результате стихийных бедствий, ветхости жилые дома при условии начала строительства на этих земельных участках новых индивидуальных жилых домов в течение трех лет с момента утраты прежних жилых домов.

Земельные участки, предоставленные для индивидуального жилищного строительства, являются неделимыми.

### **Статья 12. Земельные участки в составе condominiumов**

1. Земельные участки в существующей застройке, занимаемые сооружениями, вошедшими в состав condominiumа, жилыми зданиями и иными строениями, и необходимые для их эксплуатации и обслуживания передаются в общую долевую собственность домовладельцев бесплатно в соответствии с федеральным законодательством, законами и иными правовыми актами города Москвы. В случаях, если переданный в долевую собственность земельный участок является делимым, возможен выдел доли земельного участка домовладельца в натуре в соответствии с федеральным законодательством.

2. Проекты межевания территорий разрабатываются для застроенных территорий уполномоченным органом исполнительной власти города Москвы на территорию не менее квартала или его планировочно обособленной части за счет средств бюджета города Москвы в рамках реализации программ по проведению земельной реформы или иных средств.

3. Размер и границы земельного участка устанавливаются уполномоченным органом исполнительной власти города Москвы с учетом проектов межевания территории.

4. Нормы настоящей статьи распространяются на отношения собственности в condominiumах, помещения в которых принадлежат не менее чем двум домовладельцам, на вновь создаваемые condominiumы в процессе строительства и реконструкции, а также на все товарищества, товарищества домовладельцев, жилищные кооперативы, жилищно-строительные кооперативы с полностью выплаченным паевым взносом хотя бы одним членом, иные объединения собственников недвижимости в жилищной сфере, создаваемые для обеспечения эксплуатации многоквартирного дома, пользования квартирами и общим имуществом жилого дома.

5. Собственникам нежилых частей жилых домов размер платы за приобретаемые в собственность земельные участки либо долю в праве собственности на земельные участки устанавливается в соответствии с частью 3 статьи 6 настоящего Закона.

### **Статья 13. Аренда земельных участков**

1. Земельные участки в пределах территории города Москвы могут быть переданы в аренду их собственниками в соответствии с положениями Гражданского кодекса Российской Федерации, Земельного кодекса Российской Федерации.

2. При предоставлении земельного участка в аренду фактическое использование этого земельного участка может быть изменено только в целях приведения его в соответствие с требованиями и ограничениями к его использованию.

### **Статья 14. Предоставление в аренду земельных участков, находящихся в собственности города Москвы**

1. В случаях, когда федеральными законами не устанавливается обязательность отчуждения земельного участка из собственности города Москвы, предоставление в аренду является основной (преимущественной) формой распоряжения землями, находящимися в собственности города Москвы.

2. Земельные участки, находящиеся в собственности города Москвы, могут быть предоставлены в аренду физическим и юридическим лицам в соответствии с настоящим Законом и иными правовыми актами города Москвы при условии соблюдения требований и ограничений к использованию этих земельных участков.

3. Договор аренды земельного участка заключается с победителем торгов (конкурсов, аукционов) по продаже права на заключение договора аренды в соответствии с условиями этих торгов. Предметом торгов (конкурсов, аукционов) является право на заключение договора аренды

земельного участка, сформированного в соответствии с требованиями Земельного кодекса Российской Федерации.

4. Договор аренды заключается без проведения торгов (конкурсов, аукционов) по продаже права на заключение договора аренды при предоставлении земельных участков:

а) занятых капитальными зданиями, строениями, сооружениями и необходимыми для их использования (эксплуатации) собственникам таких зданий, строений, сооружений. Площадь и границы земельных участков при отсутствии сведений о них в государственном земельном кадастре города Москвы или изменении установленного разрешенного использования этих земельных участков устанавливаются на основании проектов градостроительного межевания территории, разрабатываемых на территорию не менее квартала или его планировочно обособленной части в порядке, устанавливаемом Правительством Москвы;

б) для целей, связанных с обеспечением деятельности органов государственной власти Российской Федерации, города Москвы и Московской области, выполнением городом Москвой функций столицы Российской Федерации;

*О статусе столицы РФ см. Закон РФ от 15 апреля 1993 г. N 4802-I*

в) для целей реализации государственных целевых программ города Москвы;

г) при создании особо социально значимых объектов по решению Правительства Москвы;

д) для строительства с предварительным согласованием места размещения объекта, выбор и формирование которого осуществлялись по инициативе и за счет инвестора, в соответствии с решением Правительства Москвы.

5. В решении о предоставлении земельного участка на условиях аренды должен быть указан срок, в течение которого арендатор обязан представить в орган по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним все необходимые для регистрации договора аренды документы. Нарушение этого срока по вине арендатора является основанием для отмены решения о предоставлении земельного участка на условиях аренды.

*См. Федеральный закон от 21 июля 1997 г. N 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним"*

*Об оформлении и регистрации (перерегистрации) прав пользования на земельные участки см. распоряжение вице-мэра Москвы от 28 мая 1992 г. N 264-РВМ*

6. При изъятии земельных участков для государственных нужд города Москвы у арендаторов, выкупивших право на заключение договора аренды, наряду с другими затратами, убытками возмещению подлежит внесенная за право на заключение договора аренды сумма в части, приходящейся на неиспользованный срок договора.

**Статья 15.** Срок договора аренды земельных участков, находящихся в собственности города Москвы

1. Срок договора аренды земельного участка, находящегося в собственности города Москвы, устанавливается по соглашению сторон в зависимости от фактического использования, требований и ограничений к использованию земельного участка, а также сроков освоения той территории, где расположен земельный участок.

2. Земельные участки, на которых расположены не являющиеся капитальными строения, сооружения, передаются исключительно в аренду на срок не более 5 лет.

3. Договор аренды земельного участка, находящегося в собственности города Москвы, занятого капитальным зданием, строением, сооружением заключается на срок до 49 лет, но не менее 25 лет. Меньший срок договора аренды земельного участка может быть установлен исключительно по соглашению сторон. Правительство Москвы имеет право по особо значимым для города объектам принимать решение о предоставлении земельных участков в аренду на срок до 99 лет.

**Статья 16.** Особенности предоставления прав на находящиеся в собственности города Москвы неделимые земельные участки, занимаемые зданиями, строениями, сооружениями

1. Права на находящиеся в собственности города Москвы неделимые земельные участки, занимаемые зданиями, строениями, сооружениями, приобретаются в порядке, установленном Земельным кодексом Российской Федерации.

2. Лица, арендующие находящиеся в государственной собственности помещения в здании, расположенном на неделимом земельном участке, имеют право на заключение договора аренды с множественностью лиц на стороне арендатора либо право вступления в ранее заключенный договор.

3. В случае отсутствия совместного обращения граждан или юридических лиц с целью приобретения прав на земельный участок в соответствии с частью 2 настоящей статьи, уполномоченный орган исполнительной власти города Москвы в рамках своей компетенции принимает решение о предоставлении земельного участка в аренду с множественностью лиц на стороне арендатора на основании заявления первого обратившегося из указанных в настоящей статье лиц. При этом в договоре аренды предусматривается условие сохранения иными правообладателями помещений в этом здании права на безусловное вступление в этот договор.

4. Если все здание, строение, сооружение или отдельные его части (помещения) находятся в пользовании лиц на основании договоров аренды, договор аренды земельного участка, занятого вышеуказанным зданием, строением, сооружением, заключается с множественностью лиц на стороне арендатора на срок, соответствующий максимальному сроку, установленному в договорах аренды данного здания, строения, сооружения или помещений в нем.

5. При наличии в здании, строении, сооружении собственников и арендаторов помещений на земельный участок, занимаемый зданием, строением, сооружением, заключается договор аренды с множественностью лиц на стороне арендатора на срок не менее 25 лет. Меньший срок договора аренды может быть установлен исключительно по совместному заявлению собственников и арендаторов помещений в здании, строении, сооружении.

В договоре аренды земельного участка устанавливается требование к арендатору помещений в здании, строении, сооружении о его выходе из договора аренды земельного участка при прекращении действия договора аренды помещения в указанном здании.

#### **Статья 17. Оформление права на земельный участок при переходе права собственности на расположенное на нем здание, строение или сооружение**

Подлежат учету в уполномоченном органе исполнительной власти города Москвы размеры и границы земельного участка, занятого зданием, строением или сооружением и необходимого для их использования, права на который переходят к новому собственнику здания, строения или сооружения и оформляются в порядке, установленном федеральным законодательством и законодательством города Москвы.

#### **Статья 18. Предоставление земельных участков для использования постоянными дипломатическими представительствами иностранных государств**

1. Выбор земельного участка для использования постоянным дипломатическим представительством иностранного государства на территории города Москвы осуществляется по соглашению между Правительством Российской Федерации и Правительством Москвы.

2. Земельные участки предоставляются иностранным государствам в пользование в соответствии с федеральным законодательством и законами города Москвы.

#### **Статья 19. Единство судьбы земельных участков и прочно связанных с ними объектов, находящихся в собственности города Москвы**

1. В соответствии с принципом земельного законодательства о единстве судьбы земельных участков и прочно связанных с ними объектов недвижимости передача прав на находящиеся в собственности города Москвы здания, строения, сооружения, помещения в них осуществляется исключительно с одновременной передачей прав на земельные участки, занимаемые ими и необходимые для их использования.

2. Стоимость земельных участков или права на заключение договоров аренды земельных участков определяется исходя из рыночной стоимости соответствующих земельных участков в порядке, предусмотренном федеральным законодательством об оценочной деятельности и нормативными правовыми актами города Москвы.

### **Глава 3. Плата за землю в городе Москве**

*Об основах платного землепользования в городе Москве см. Закон г. Москвы от 16 июля 1997 г. N 34*

#### **Статья 20. Плата за использование земель, находящихся в собственности города Москвы**

1. Использование земель, находящихся в собственности города Москвы, является платным, исключая случаи, установленные федеральными законами и законами города Москвы.

2. Собственники земельных участков в городе Москве уплачивают земельный налог в соответствии с федеральным законодательством и законами города Москвы.

3. Формами платы за использование земель, находящихся в собственности города Москвы, являются земельный налог и арендная плата за землю. Объектом для исчисления земельного налога и арендной платы за землю являются земельные участки, права на которые оформлены в установленном порядке, а также иные земельные участки в случаях, установленных настоящим Законом. Учетным документом, содержащим основные сведения о земельном участке, является учтенный в государственном земельном кадастре план границ земельного участка.

4. Единовременные земельные платежи взимаются при продаже земельного участка и продаже права на заключение договора аренды земельного участка.

#### **Статья 21. Установление платы за землю**

1. Основой для определения размеров платы за землю является кадастровая стоимость земель города, утверждаемая в установленном порядке по результатам оценки земель города, при осуществлении которой учитываются данные о рыночной стоимости земельных участков и иной недвижимости в городе Москве.

2. Отсутствие у лица, правомерно использующего земельный участок, документа о праве пользования землей не может служить основанием для освобождения его от внесения платы за использование земельного участка. При обнаружении факта отсутствия указанного документа у лица, правомерно использующего земельный участок, уполномоченный орган исполнительной власти города Москвы или специально уполномоченный орган исполнительной власти города Москвы, осуществляющий контроль за использованием и охраной земель, направляют такому лицу требование об оформлении документов в течение срока, установленного нормативными правовыми актами города Москвы. В случае неисполнения этого требования уполномоченный орган исполнительной власти города Москвы формирует земельный участок в соответствии с требованиями федерального законодательства и законодательства города Москвы и принимает необходимые меры по взиманию платы за использование земельного участка. В отношении лиц, обязанных уплачивать земельный налог, соответствующие документы направляются в территориальный орган Министерства Российской Федерации по налогам и сборам по городу Москве.

3. Финансирование работ по формированию земельного участка, выполняемых уполномоченным органом исполнительной власти города Москвы, осуществляется за счет средств бюджета города Москвы в рамках реализации программ по проведению земельной реформы.

#### **Статья 22. Земельный налог**

1. Ставки земельного налога устанавливаются с учетом результатов оценки земель города Москвы, исходя из средней ставки земельного налога на территории города Москвы, определяемой федеральным законом, и кадастровой стоимости земельных участков.

*Ставки земельного налога установлены Законом г. Москвы от 21 января 1998 г. N 1*

2. При изменении границ оценочных зон или пропорций ставок земельного налога Мэр Москвы вносит в Московскую городскую Думу проект закона города Москвы о ставках земельного налога не позднее, чем за четыре месяца до начала очередного финансового года.

3. При взимании земельного налога за земельные участки, неиспользуемые или используемые с нарушением требований и ограничений к их использованию, ставка земельного налога устанавливается в двукратном размере.

4. Основанием для принятия Правительством Москвы решения о взимании земельного налога в двукратном размере и направления соответствующего решения в территориальный орган Министерства Российской Федерации по налогам и сборам по городу Москве является представление органа, уполномоченного осуществлять государственный контроль за использованием и охраной земель в городе Москве, о выявленных фактах несоответствия фактического использования земельного участка требованиям и ограничениям к использованию этого земельного участка или неиспользования земельного участка более трех лет.

5. Двукратная ставка земельного налога устанавливается с момента принятия решения об ее взимании и применяется до устранения нарушения.

#### **Статья 23. Плата за право на заключение договора аренды земельного участка, находящегося в собственности города Москвы**

1. За право на заключение договора аренды земельного участка взимается плата в размере и на условиях, определенных Правительством Москвы на основании установленного им порядка либо установленных в результате проведения торгов, за исключением случаев, когда по результатам проведения торгов по продаже права на заключение договоров аренды находящихся в собственности

города Москвы земельных участков определяется размер, порядок, условия и сроки внесения арендной платы за землю.

*О плате за право заключения договора аренды земли в Москве см. распоряжение мэра Москвы от 26 сентября 1994 г. N 471-PM*

2. Покупатель, полностью внесший плату за право на заключение договора аренды, кроме этого права, имеет с момента государственной регистрации договора право на совершение сделок с правами аренды земельного участка, если условиями договора не установлено иное.

3. Условиями торгов либо в случаях, когда торги не проводятся, по решению Правительства Москвы или уполномоченного им органа исполнительной власти города Москвы, может быть предусмотрена рассрочка (отсрочка) платы за право на заключение договора аренды земельного участка в соответствии с нормативными правовыми актами Российской Федерации и города Москвы.

4. Плата за право на заключение договора аренды земельного участка не взимается:

а) при предоставлении собственникам капитальных зданий, строений, сооружений земельных участков, занятых этими зданиями, строениями, сооружениями и необходимых для их использования (эксплуатации);

б) при предоставлении земельных участков для целей, связанных с обеспечением деятельности органов государственной власти Российской Федерации, города Москвы и Московской области, выполнением городом Москвой функций столицы Российской Федерации;

в) при предоставлении земельных участков для целей реализации государственных целевых программ города Москвы;

г) при продлении срока договора аренды (заключении договора аренды на новый срок) на земельный участок в случае, если по окончании срока действия договора не проводятся торги по продаже права на заключение договора аренды соответствующего земельного участка либо указанные торги не состоялись;

д) при продлении добросовестному арендатору срока договора аренды земельного участка в случае, если земельный участок (его часть) находятся в границах красных линий, в связи с чем на участок (его часть) при заключении договора аренды установлен срок аренды меньший, чем на находящиеся рядом участки (оставшуюся часть участка);

е) при заключении договора аренды на части земельных участков, предоставленных землепользователям до даты вступления в силу Закона города Москвы "Об основах платного землепользования в городе Москве" и (или) предоставленных им взамен решениями органов власти (управления) после указанной даты, используемые в производственно-технологическом цикле предприятия.

*См. Временное положение о предоставлении рассрочек и отсрочек по внесению платы за право аренды земельного участка, утвержденное постановлением Правительства Москвы от 11 декабря 2001 г. N 1109-ПП*

*См. Временную методику расчета размера платы за право аренды земельного участка, утвержденную постановлением Правительства Москвы от 13 ноября 2001 г. N 1022-ПП*

**Статья 24.** Арендная плата за земельные участки, находящиеся в собственности города Москвы

*Об арендной плате за землю в городе Москве см. распоряжения Мэра Москвы от 25 сентября 1998 г. N 980-PM; от 2 апреля 1999 г. N 285-PM*

*О ставках арендной платы за землю для категорий арендаторов, занимающихся приоритетными для города видами деятельности см. также распоряжение Мэра Москвы от 26 декабря 2001 г. N 1159-PM*

1. Правительство Москвы устанавливает базовые ставки годовой арендной платы за землю по категориям арендаторов и видам использования земель в рублях, дифференцирует их по территории города в соответствии с результатами оценки земель города и утверждает временные корректирующие (повышающие и понижающие) коэффициенты к ставкам, подлежащие применению на основании федеральных законов и законов города Москвы.

2. Временные понижающие коэффициенты к ставкам арендной платы за землю применяются при установлении размера арендной платы категориям арендаторов либо отдельным арендаторам в качестве меры реализации установленных законами города Москвы целей политики города Москвы по стимулированию и поддержке определенных отраслей городского хозяйства, а также в рамках исполнения соответствующих государственных целевых программ города Москвы.



3. Временные повышающие коэффициенты к ставкам арендной платы за землю применяются при установлении размера арендной платы категориям арендаторов либо отдельным арендаторам в качестве меры реализации установленных законами города Москвы целей политики города Москвы по повышению эффективности использования земель города Москвы, а также в рамках исполнения соответствующих государственных целевых программ города Москвы.

4. Законом города Москвы о бюджете в целях учета инфляции может устанавливаться коэффициент индексации арендной платы за землю, обязательный для определения размеров арендной платы. Увеличение арендной платы за землю может производиться не чаще одного раза в год, а коэффициент индексации арендной платы за землю не может быть более 2.

5. Арендная плата за землю юридическими и физическими лицами вносится поквартально равными долями не позднее 5 числа первого месяца квартала, если договором не установлено иное.

6. Арендная плата за земельные участки с юридических и физических лиц взимается со дня, следующего за днем государственной регистрации договора аренды земельного участка.

7. Размер, порядок, условия и сроки внесения арендной платы могут быть определены по результатам проведения торгов по продаже права на заключение договоров аренды находящихся в собственности города Москвы земельных участков. В этом случае начальный размер арендной платы определяется по рыночным ставкам и исходя из рыночной стоимости соответствующих земельных участков в порядке, предусмотренном федеральным законодательством и законодательством города Москвы об оценочной деятельности.

*О сроках внесения платы за право аренды земельного участка см. постановление Правительства Москвы от 11 декабря 2001 г. N 1109-ПП*

#### **Статья 25.** Плата за оформление правоустанавливающих документов на земельные участки

1. Оформление правоустанавливающих документов на земельные участки и изменений к ним, а также подготовка планов земельных участков являются платными.

2. Плата за оформление правоустанавливающих документов на земельные участки не взимается:

а) при заключении договоров аренды или безвозмездного срочного пользования земельными участками, которые ранее были предоставлены в установленном порядке в пожизненное наследуемое владение или бессрочное (постоянное) пользование;

б) при оформлении права собственности граждан на земельные участки, которые ранее были им предоставлены в установленном порядке в пожизненное наследуемое владение или бессрочное (постоянное) пользование;

в) при оформлении прав на земельные участки, занимаемые государственными учреждениями.

3. Финансирование работ, указанных в части 2 настоящей статьи, выполняемых уполномоченным органом исполнительной власти города Москвы, осуществляется за счет средств бюджета города Москвы в рамках реализации программ по проведению земельной реформы.

4. Взимание платы за оформление правоустанавливающих документов на земельные участки, находящиеся в государственной собственности, осуществляется в соответствии с бюджетным законодательством.

#### **Глава 4. Градостроительные требования к землепользованию в городе Москве**

#### **Статья 26.** Установление градостроительных требований к землепользованию в городе Москве

1. Градостроительные требования к землепользованию в городе Москве включают в себя:

а) градостроительные регламенты общего вида;

б) градостроительные регламенты особого вида;

в) требования государственных градостроительных нормативов и правил;

г) сервитуты и иные ограничения землепользования, установленные в соответствии с федеральным законодательством и правовыми актами города Москвы.

2. Градостроительные регламенты общего вида, устанавливаемые Генеральным планом развития города Москвы, другой градостроительной документацией, разрабатываемой и утверждаемой в соответствии с земельным законодательством, законодательством города Москвы о градостроительстве, включают в себя требования к функциональному использованию, высоте застройки и плотности застройки, иным параметрам освоения, использования земельных участков и других расположенных на них объектов недвижимости.

*О составе, порядке разработки и принятия Генерального плана развития города Москвы см. Закон г. Москвы от 10 декабря 1997 г. N 53*

*См. Закон г. Москвы от 2 апреля 2003 г. N 20 "О порядке градостроительного планирования развития территорий административных округов, районов города Москвы"*

*См. также Положение о составе и порядке разработки, согласования и утверждения градостроительных планов развития территорий административных округов г. Москвы, утвержденное постановлением Правительства Москвы от 3 октября 2000 г. N 776*

*См. Положение о составе и порядке разработки, согласования и утверждения проектов планировки жилых территорий в городе Москве, утвержденное постановлением Правительства Москвы от 27 марта 2001 г. N 282-ПП*

3. На землях особо охраняемых территорий города Москвы, включающих земельные участки, имеющие особое природоохранное, научное, историко-архитектурное, эстетическое, рекреационное, оздоровительное и иное особо ценное значение, а также на землях, подверженных опасным воздействиям техногенного и природного характера, и иных территориях с особым режимом регулирования градостроительной деятельности в соответствии с федеральным законодательством и законодательством города Москвы устанавливаются дополнительные требования к землепользованию (градостроительные регламенты особого вида).

Границы территорий города Москвы с особым режимом регулирования градостроительной деятельности и дополнительные требования к землепользованию на этих территориях утверждаются нормативными правовыми актами города Москвы в соответствии с федеральным законодательством и законодательством города Москвы.

4. Градостроительные регламенты общего вида и градостроительные регламенты особого вида регистрируются в государственном градостроительном кадастре города Москвы и обязательны к соблюдению всеми собственниками земельных участков, землепользователями, землевладельцами, арендаторами земельных участков.

5. Уполномоченный орган исполнительной власти города Москвы формирует и поддерживает в актуальном состоянии сводный план градостроительных регламентов города Москвы, включающий в себя все действующие градостроительные регламенты общего вида и градостроительные регламенты особого вида.

6. Сводный план градостроительных регламентов города Москвы содержит:

а) графический материал - границы территорий действия градостроительных регламентов общего и особого вида;

б) текстовый материал - содержание градостроительных регламентов общего и особого вида.

7. Формирование и предоставление земельного участка в порядке, установленном Земельным кодексом Российской Федерации, должны осуществляться в городе Москве для целей, соответствующих требованиям и ограничениям к использованию этого земельного участка, установленным на основании градостроительных требований к землепользованию.

## **Статья 27. Разрешенное использование земельного участка**

1. Разрешенное использование земельного участка подтверждается в форме акта разрешенного использования земельного участка, разрабатываемого и оформляемого уполномоченным органом исполнительной власти города Москвы.

2. Акт разрешенного использования земельного участка должен содержать:

а) требования и ограничения к использованию земельного участка:

разрешенные виды функционального использования земельного участка;

ограничения высоты застройки, плотности застройки, иные требования и ограничения к использованию земельного участка и расположенных на нем других объектов недвижимости;

ограничения прав на использование земельного участка, в том числе публичные сервитуты, установленные в соответствии с законодательством, для земельного участка и расположенных на нем других объектов недвижимости;

б) перечень нормативных правовых актов, зарегистрированных или учтенных в государственном градостроительном кадастре города Москвы, определяющих разрешенное использование земельного участка;

в) сведения о предполагаемом или фактическом использовании земельного участка;

г) заключение о соответствии или несоответствии предполагаемого или фактического использования земельного участка требованиям и ограничениям к его использованию.

3. При формировании земельного участка для продажи его (или права на заключение договора его аренды) на торгах (конкурсах, аукционах), условиями которых предусматривается свободный

выбор цели использования земельного участка в пределах требований и ограничений к его использованию, сведения о предполагаемом или фактическом использовании земельного участка и заключение о соответствии или несоответствии предполагаемого или фактического использования земельного участка требованиям и ограничениям к его использованию в состав акта разрешенного использования земельного участка не включаются.

4. Акт разрешенного использования земельного участка является одним из основных документов, необходимых для осуществления уполномоченными органами государственного контроля за использованием и охраной земель.

5. Порядок разработки, оформления и предоставления акта разрешенного использования земельного участка устанавливается Правительством Москвы.

6. Акт разрешенного использования земельного участка может быть оспорен в судебном порядке.

7. В случаях, когда изменение назначения земельного участка, отведенного под социально значимые объекты, приводит к нарушению установленных градостроительных нормативов, одновременно с изменением назначения земельного участка предоставляется равноценный земельный участок в том же районе города Москвы.

**Статья 28.** Обеспечение соблюдения градостроительных требований к землепользованию при осуществлении на земельном участке строительства, реконструкции градостроительного объекта

1. Застройка земельного участка должна осуществляться в соответствии с требованиями и ограничениями к его использованию, содержащимися в акте разрешенного использования земельного участка.

2. Акт разрешенного использования земельного участка оформляется уполномоченным органом исполнительной власти города Москвы по заявке и за счет средств лица, намеревающегося осуществить застройку земельного участка.

3. При продаже земельного участка для строительства или права на заключение договора его аренды на торгах оформленный в установленном порядке акт разрешенного использования является необходимой составной частью материалов, характеризующих предмет торгов.

4. Выбор земельного участка для строительства осуществляется уполномоченным органом исполнительной власти города Москвы в соответствии с градостроительными регламентами общего и особого вида.

Принятие решения о возможности осуществить строительство, реконструкцию градостроительного объекта на земельном участке, принятие решения о строительстве, реконструкции градостроительного объекта на земельном участке, оформление разрешения на строительство, реконструкцию осуществляются исключительно в соответствии с требованиями и ограничениями к использованию земельного участка в порядке, установленном законами города Москвы о градостроительстве.

5. В случае невыполнения норматива по обеспеченности машиноместами в микрорайоне при выборе земельного участка для строительства нового градостроительного объекта в обязательном порядке должна быть предусмотрена возможность сооружения подземного гаража, места в котором могут приобретаться жителями соответствующего микрорайона на договорных условиях.

6. Здание, строение, сооружение, построенное без получения на это необходимых разрешений, подлежит сносу осуществившим строительство лицом либо за его счет, за исключением случаев последующего получения необходимых разрешений в установленном порядке либо передачи постройки в собственность города Москвы.

Лицо, осуществившее строительство здания, строения, сооружения без соответствующего разрешения и передавшее его в собственность города Москвы, получает преимущественное перед другими лицами право на заключение договора аренды этого здания, строения, сооружения, а также преимущественное право на заключение договора аренды земельного участка, занимаемого указанным зданием, строением, сооружением и необходимого для его использования, с оплатой стоимости права на заключение договора аренды земельного участка.

**Статья 29.** Обеспечение соблюдения градостроительных требований к землепользованию при изменении фактического использования земельного участка, не связанном со строительством, реконструкцией градостроительного объекта

1. Любое изменение вида и параметров фактического использования земельного участка, не связанное со строительством, реконструкцией градостроительного объекта, допускается исключительно при условии соответствия этого изменения требованиям и ограничениям, содержащимся в акте разрешенного использования земельного участка.

2. Разработка акта разрешенного использования земельного участка при изменении его фактического использования, не связанном со строительством, реконструкцией градостроительного объекта, осуществляется уполномоченным органом исполнительной власти города Москвы по заявке и за счет средств лица, намеревающегося осуществить изменение фактического использования земельного участка.

**Статья 30.** Обеспечение соблюдения градостроительных требований к землепользованию при приватизации земельного участка, других расположенных на нем объектов недвижимости, оформлении иных прав на земельный участок без изменения его фактического использования

1. Приватизация земельного участка, других расположенных на нем объектов недвижимости, оформление иных прав на земельный участок без изменения его фактического использования осуществляются с формированием этого земельного участка в порядке, установленном федеральным законодательством, и оформлением акта разрешенного использования земельного участка.

2. Оформление акта разрешенного использования земельного участка при приватизации земельного участка, других расположенных на нем объектов недвижимости, оформлении иных прав на земельный участок без изменения его фактического использования осуществляется уполномоченным органом исполнительной власти города Москвы по заявке и за счет средств приобретателя прав на земельный участок, другие расположенные на нем объекты недвижимости.

3. В договор купли-продажи приватизируемого земельного участка, других расположенных на нем объектов недвижимости, договор на предоставление иных прав на земельный участок вносится требование о реализации в согласованные сроки мероприятий по приведению фактического использования земельного участка в соответствие с разрешенным и сохранению и развитию действующих социально значимых производств, а также указание на недействительность перепрофилирования производств и земель без согласования с Правительством Москвы.

**Статья 31.** Приведение фактического использования земельного участка в соответствие с требованиями и ограничениями к его использованию

1. Подтверждение соответствия либо несоответствия фактического использования (состояния) земельного участка, других расположенных на нем объектов недвижимости требованиям и ограничениям к использованию земельного участка осуществляется актом разрешенного использования земельного участка.

Разработка акта разрешенного использования земельного участка осуществляется в этом случае по инициативе уполномоченного органа исполнительной власти города Москвы, иного органа исполнительной власти города Москвы, органа местного самоуправления за счет средств бюджета города Москвы, бюджета муниципального образования в городе Москве либо по заявке и за счет средств собственника, землепользователя, землевладельца, арендатора земельного участка.

2. В случае если фактическое использование земельного участка, не соответствующее требованиям и ограничениям к его использованию, опасно для жизни и здоровья населения города Москвы, способно причинить вред окружающей среде, объектам культурно-исторического наследия, Правительство Москвы принимает решение о необходимости и сроках приведения вида и параметров использования такого земельного участка в соответствие с требованиями и ограничениями к его использованию.

3. Изменение вида и параметров фактического использования земельного участка, не соответствующих требованиям и ограничениям к использованию земельного участка, допускается исключительно в направлении приведения фактического использования земельного участка в соответствие с требованиями и ограничениями к его использованию.

4. Для приведения фактического использования земельных участков в соответствие с требованиями и ограничениями к их использованию Правительство Москвы вправе в соответствии с федеральным законодательством и законодательством города Москвы применять к собственникам, землепользователям, землевладельцам, арендаторам таких земельных участков следующие меры стимулирования и принуждения:

а) меры стимулирования требуемых изменений фактического использования земельных участков:

установление временных понижающих коэффициентов к ставкам арендной платы за землю и иное недвижимое имущество;

предоставление гарантий под поручительство города Москвы для исполнения обязательств перед третьими лицами;

б) меры принуждения к требуемому изменению фактического использования земельных участков:

установление повышающих коэффициентов к ставкам арендной платы за землю и иное недвижимое имущество;

установление обязательства по отношению к лицу, являющемуся собственником земельного участка, землепользователем, землевладельцем, арендатором земельного участка или расположенного на нем градостроительного объекта, осуществить меры по приведению использования такого земельного участка в соответствие с требованиями и ограничениями к его использованию.

### **Статья 32. Резервирование земель для государственных нужд города Москвы**

1. В городе Москве для государственных нужд города Москвы резервируются:

а) земельные участки общего пользования, занятые площадями, улицами, проездами, автомобильными дорогами, набережными, скверами, бульварами, водоемами, пляжами и другими объектами, не подлежащими приватизации;

б) территории, предназначенные для развития инженерной, транспортной, социальной инфраструктуры города Москвы в соответствии с Генеральным планом развития города Москвы, другой градостроительной документацией;

в) территории, относящиеся к природному комплексу города Москвы;

г) земельные участки, занятые государственными и муниципальными унитарными предприятиями города Москвы, предназначенными к ликвидации;

д) иные территории в городе Москве, в том числе изъятые в установленном порядке для государственных нужд города Москвы земельные участки, необходимые для реализации государственных целевых программ города Москвы, а также других мероприятий, являющихся городским государственным заказом.

2. Решение о резервировании земель для государственных нужд города Москвы принимается Правительством Москвы в виде акта резервирования земель для государственных нужд города Москвы.

Форма акта резервирования земель для государственных нужд города Москвы устанавливается Правительством Москвы, если федеральным законом не установлено иное.

3. Формирование земельных участков и определение территорий, резервируемых для государственных нужд города Москвы, осуществляются за счет средств бюджета города Москвы.

## **Глава 5. Охрана земель города Москвы**

### **Статья 33. Цели и задачи охраны земель города Москвы**

1. Охрана земель города Москвы как одного из важнейших природных ресурсов и объектов окружающей природной среды, основы осуществления хозяйственной и иных видов деятельности осуществляется в соответствии с целями и задачами, установленными земельным и природоохранным законодательством.

2. Использование земель города Москвы должно осуществляться способами, обеспечивающими сохранение природного, рекреационного и историко-культурного потенциала соответствующих территорий, способность этих земель быть основой осуществления хозяйственной и иных видов деятельности.

3. Целями охраны земель города Москвы являются:

а) обеспечение прав граждан на благоприятную окружающую среду;

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

в) предотвращение развития природных процессов, оказывающих негативное воздействие на состояние земель (карстовые явления, подтопление, оползневые явления);

г) обеспечение улучшения и восстановления земель, подвергшихся негативному (вредному) воздействию хозяйственной деятельности и природных процессов;

д) обеспечение установленного режима использования земель особо охраняемых территорий города Москвы;

е) предотвращение загрязнения окружающей среды в результате ведения хозяйственной и иной деятельности на земельных участках.

### **Статья 34. Обязанности собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков по охране земель города Москвы**

Собственники земельных участков, землепользователи, землевладельцы и арендаторы земельных участков обязаны:

а) проводить мероприятия, в том числе с привлечением специализированных организаций, по предотвращению и ликвидации радиоактивного и химического загрязнения, захламления земельных участков, другого негативного воздействия хозяйственной деятельности;

б) проводить мероприятия по предотвращению порчи земель и развития природных процессов, оказывающих негативное влияние на состояние земельных участков;

в) обеспечивать установленный режим использования земель особо охраняемых территорий города Москвы;

г) осуществлять другие мероприятия по охране земель, предусмотренные федеральным законодательством и законодательством города Москвы.

### **Статья 35. Мероприятия по охране земель города Москвы**

В целях охраны земель города Москвы разрабатываются, утверждаются и реализуются за счет средств бюджета города Москвы государственные городские целевые программы охраны отдельных видов земель города Москвы, в том числе земель особо охраняемых территорий города Москвы, предусматривающие общегородские мероприятия по предотвращению и ликвидации радиоактивного и химического загрязнения земель, другого негативного воздействия хозяйственной деятельности на земли города Москвы, предотвращению воздействия на земли города Москвы негативных природных процессов, мероприятия, направленные на поддержание в надлежащем состоянии и сохранение земель особо охраняемых территорий города Москвы, другие мероприятия по охране земель города Москвы.

## **Глава 6. Контроль за использованием и охраной земель города Москвы. Ответственность за нарушение установленного порядка использования и охраны земель города Москвы**

**Статья 36.** Осуществление контроля за использованием и охраной земель, соблюдением требований к землепользованию и застройке в городе Москве

1. Контроль за использованием и охраной земель города Москвы осуществляют уполномоченные органы исполнительной власти города Москвы в соответствии с компетенцией, установленной настоящим Законом и иными нормативными правовыми актами города Москвы, органы местного самоуправления или уполномоченные ими органы, органы территориального общественного самоуправления, общественные организации (объединения), граждане.

*О государственном земельном контроле см. Положение, утвержденное постановлением Правительства РФ от 19 ноября 2002 г. N 833*

2. Государственный земельный контроль осуществляется в соответствии с федеральным законодательством и законодательством города Москвы.

3. Контроль за соблюдением градостроительных требований к землепользованию в городе Москве осуществляет уполномоченный орган Правительства Москвы.

4. Основными задачами, выполняемыми органами контроля за использованием и охраной земель, соблюдением градостроительных требований к землепользованию в городе Москве, являются:

а) контроль за соблюдением требований и ограничений к использованию земельных участков в городе Москве;

б) контроль за соблюдением сроков строительства на земельных участках;

в) выявление оснований для принудительного прекращения прав на земельный участок ввиду его ненадлежащего использования;

г) пресечение самовольного занятия земель в городе Москве;

д) пресечение захламления земельных участков;

е) выявление и пресечение фактов радиоактивного и химического загрязнения, уничтожения плодородного слоя, порчи, других видов негативного изменения качественного состояния земельных участков по причине их ненадлежащего использования;

ж) обеспечение возмещения убытков, причиненных городу Москве в результате противоправных действий землепользователей.

5. По факту выявленного административного правонарушения должностные лица уполномоченных органов исполнительной власти города Москвы, осуществляющих контроль за использованием и охраной земель города Москвы, составляют протокол об административном правонарушении и выдают нарушителю обязательное для исполнения предписание по устранению правонарушения.

**Статья 37.** Орган, уполномоченный рассматривать дела об административных правонарушениях в области землепользования и застройки в городе Москве

1. Дела об административных правонарушениях в области землепользования и застройки в городе Москве рассматривает административная комиссия, создаваемая при уполномоченном органе исполнительной власти города Москвы.

2. Положение об административной комиссии по рассмотрению дел об административных правонарушениях в области землепользования и застройки в городе Москве утверждается Правительством Москвы.

*О практической деятельности Государственной земельной инспекции Московского земельного комитета по совершенствованию государственного контроля за использованием и охраной земель см. постановление Правительства Москвы от 15 октября 2002 г. N 852-ПП*

**Статья 38.** Самовольное перемещение межевых знаков

Самовольное перемещение межевых знаков влечет наложение административного штрафа на граждан в размере от трех до пяти минимальных размеров оплаты труда; на должностных лиц - от пяти до десяти минимальных размеров оплаты труда; на юридических лиц - от пятидесяти до ста минимальных размеров оплаты труда; на предпринимателей без образования юридического лица - от пяти до десяти минимальных размеров оплаты труда.

**Статья 39.** Воспрепятствование законному пользованию земельным участком

Воспрепятствование законному пользованию земельным участком влечет наложение административного штрафа на граждан в размере от пяти до десяти минимальных размеров оплаты труда; на должностных лиц - от десяти до двадцати минимальных размеров оплаты труда; на юридических лиц - от ста до двухсот минимальных размеров оплаты труда; на предпринимателей без образования юридического лица - от десяти до двадцати минимальных размеров оплаты труда.

**Статья 40.** Самовольное ограничение доступа на земельные участки общего пользования

Самовольное ограничение доступа на земельные участки общего пользования влечет наложение административного штрафа на граждан в размере от пяти до десяти минимальных размеров оплаты труда; на должностных лиц - от десяти до двадцати минимальных размеров оплаты труда; на юридических лиц - от пятидесяти до ста минимальных размеров оплаты труда; на предпринимателей без образования юридического лица - от десяти до двадцати минимальных размеров оплаты труда.

**Статья 41.** Нарушение сроков возврата временно занимаемых земель

Нарушение сроков возврата временно занимаемых земель влечет наложение административного штрафа на граждан в размере от трех до семи минимальных размеров оплаты труда; на юридических лиц - от двухсот до пятисот минимальных размеров оплаты труда; на предпринимателей без образования юридического лица - от десяти до двадцати минимальных размеров оплаты труда.

**Статья 42.** Длительное неосвоение земельного участка

1. Неосвоение земельного участка более трех лет или в сроки, установленные договором аренды земельного участка, находящегося в пределах Камер-коллежского вала, влечет наложение административного штрафа на граждан в размере от пятнадцати до двадцати пяти минимальных размеров оплаты труда; на юридических лиц - от пятисот до тысячи минимальных размеров оплаты труда; на предпринимателей без образования юридического лица - от двадцати до тридцати минимальных размеров оплаты труда.

2. Неосвоение земельного участка более трех лет или в сроки, установленные договором аренды земельного участка, кроме земель, указанных в части 1 настоящей статьи, влечет наложение административного штрафа на граждан в размере от десяти до пятнадцати минимальных размеров оплаты труда; на юридических лиц - от двухсот до пятисот минимальных размеров оплаты труда; на предпринимателей без образования юридического лица - от пятнадцати до двадцати минимальных размеров оплаты труда.

#### **Статья 43. Превышение сроков строительства**

1. Превышение заказчиками (инвесторами), собственниками, землевладельцами, землепользователями и арендаторами земельных участков установленных сроков строительства на земельном участке, находящемся в пределах Камер-коллежского вала, влечет наложение административного штрафа на граждан в размере от пятнадцати до двадцати пяти минимальных размеров оплаты труда; на юридических лиц - от пятисот до тысячи минимальных размеров оплаты труда; на предпринимателей без образования юридического лица - от двадцати до тридцати минимальных размеров оплаты труда.

2. Превышение заказчиками (инвесторами), собственниками, землевладельцами, землепользователями и арендаторами земельных участков установленных сроков строительства на земельном участке, кроме земель, указанных в части 1 настоящей статьи, влечет наложение административного штрафа на граждан в размере от десяти до пятнадцати минимальных размеров оплаты труда; на юридических лиц - от двухсот до пятисот минимальных размеров оплаты труда; на предпринимателей без образования юридического лица - от пятнадцати до двадцати минимальных размеров оплаты труда.

#### **Статья 44. Превышение сроков проектирования**

Превышение заказчиками (инвесторами), собственниками, землевладельцами, землепользователями и арендаторами земельных участков установленных сроков проектирования объектов влечет наложение административного штрафа на граждан в размере от десяти до пятнадцати минимальных размеров оплаты труда; на юридических лиц - от трехсот до пятисот минимальных размеров оплаты труда; на предпринимателей без образования юридического лица - от пятнадцати до двадцати минимальных размеров оплаты труда.

#### **Статья 45. Захламление земельных участков**

1. Захламление земельных участков, находящихся в пределах Камер-коллежского вала, влечет наложение административного штрафа на граждан в размере от десяти до двадцати минимальных размеров оплаты труда; на юридических лиц - от трехсот до пятисот минимальных размеров оплаты труда; на предпринимателей без образования юридического лица - от двадцати до тридцати минимальных размеров оплаты труда.

2. Захламление земельных участков, кроме земель, указанных в части 1 настоящей статьи, влечет наложение административного штрафа на граждан в размере от пяти до десяти минимальных размеров оплаты труда; на юридических лиц - от двухсот до трехсот минимальных размеров оплаты труда; на предпринимателей без образования юридического лица - от десяти до двадцати минимальных размеров оплаты труда.

#### **Статья 46. Действия, повлекшие за собой самовольное занятие земель**

Действия должностных и юридических лиц, повлекшие за собой самовольное занятие земель, влекут наложение административного штрафа на должностных лиц в размере от трех до десяти минимальных размеров оплаты труда; на предпринимателей без образования юридического лица - от трех до десяти минимальных размеров оплаты труда; на юридических лиц - от ста до двухсот минимальных размеров оплаты труда.

### **Глава 7. Переходные и заключительные положения**

#### **Статья 47. Вступление в силу настоящего Закона**

Настоящий Закон вступает в силу через десять дней после его официального опубликования.

#### **Статья 48. Приведение правовых актов города Москвы в соответствие с настоящим Законом и их применение**

1. Правовые акты органов исполнительной власти города Москвы, органов местного самоуправления, их должностных лиц приводятся в соответствие с настоящим Законом в течение шести месяцев со дня его вступления в силу.

2. Принятые до вступления в силу настоящего Закона правовые акты города Москвы применяются в части, не противоречащей настоящему Закону.



Москва, Московская  
городская Дума  
14 мая 2003 года  
N 27

## ПЛАТНОСТЬ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ

### Закон РФ от 11 октября 1991 г. N 1738-1 "О плате за землю"

(с изменениями от 14 февраля, 16 июля 1992 г., 14 мая 1993 г., 9 августа 1994 г., 22 августа, 27 декабря 1995 г., 28 июня, 18 ноября, 31 декабря 1997 г., 21, 25 июля, 29 декабря 1998 г., 22 февраля, 31 декабря 1999 г., 30 декабря 2001 г., 24, 25 июля, 24 декабря 2002 г., 23 декабря 2003 г.)

(Извлечение)

См. Инструкцию МНС РФ от 21 февраля 2000 г. N 56 "По применению закона Российской Федерации "О плате за землю"

<u>Раздел I. Основные положения</u>	<u>(ст.1-3)</u>
<u>Раздел II. Плата за земли сельскохозяйственного назначения</u>	<u>(ст.4-6)</u>
<u>Раздел III. Плата за земли несельскохозяйственного назначения</u>	<u>(ст.7-11)</u>
<u>Раздел IV. Льготы по взиманию платы за землю</u>	<u>(ст.12-14)</u>
<u>Раздел V. Порядок установления и взимания платы за землю</u>	<u>(ст.15-23)</u>
<u>Раздел VI. Использование средств, поступивших от платы за землю</u>	<u>(ст.24)</u>
<u>Раздел VII. Нормативная цена земли</u>	<u>(ст.25-26)</u>
<u>Приложение 1. Средние размеры земельного налога</u>	
<u>Приложение 2. Средние ставки земельного налога в расчете на год</u>	
<u>Постановление ВС РСФСР "О введении в действие Закона РСФСР "О плате за землю"</u>	

### Раздел I Основные положения

**Статья 1.** Использование земли в РФ является платным. Формами платы являются: земельный налог, арендная плата, нормативная цена земли.

Собственники земли, землевладельцы и землепользователи, кроме арендаторов, облагаются ежегодным земельным налогом.

За земли, переданные в аренду, взимается арендная плата.

Для покупки и выкупа земельных участков в случаях, предусмотренных Земельным кодексом РСФСР, а также для получения под залог земли банковского кредита устанавливается нормативная цена земли.

См. Земельный кодекс Российской Федерации от 25 октября 2001 г. N 136-ФЗ, введенный в действие Федеральным законом от 25 октября 2001 г. N 137-ФЗ

Порядок определения нормативной цены земли установлен постановлением Правительства РФ от 15 марта 1997 г. N 319

**Статья 2.** Целью введения платы за землю является стимулирование рационального использования охраны и освоения земель, повышения плодородия почв, выравнивание социально-экономических условий хозяйствования на землях разного качества, обеспечение развития инфраструктуры в населенных пунктах, формирование специальных фондов финансирования этих мероприятий.

Федеральным законом от 29 декабря 1998 г. N 192-ФЗ в статью 3 настоящего Федерального закона внесены изменения

**Статья 3.** Размер земельного налога не зависит от результатов хозяйственной деятельности собственников земли, землевладельцев, землепользователей и устанавливается в виде стабильных платежей за единицу земельной площади в расчете на год.

Ставки земельного налога пересматриваются в связи с изменением не зависящих от пользователя земли условий хозяйствования.

За земельные участки, неиспользуемые или используемые не по целевому назначению, ставка земельного налога устанавливается в двукратном размере.

Ставки земельного налога за земли всех категорий основного целевого назначения в районах проживания малочисленных народов Севера, а также за земли, используемые в качестве оленьих пастбищ в других регионах Российской Федерации, устанавливаются органами законодательной (представительной) власти субъектов Российской Федерации, а средства, поступающие в счет уплаты налога за эти земли, не централизуются в федеральный бюджет...

...

### Раздел III

#### Плата за земли несельскохозяйственного назначения

**Статья 7.** Налог за земли городов, рабочих, курортных и дачных поселков взимается со всех предприятий, организаций, учреждений и граждан, имеющих в собственности, владении или пользовании земельные участки по ставкам, устанавливаемым для городских земель.

Федеральным законом от 31 декабря 1997 г. N 158-ФЗ в статью 8 настоящего Закона внесены изменения

**Статья 8.** Налог за городские (поселковые) земли устанавливается на основе средних ставок согласно приложению 2 (таблицы 1, 2, 3) к настоящему Закону (за исключением земель сельскохозяйственного использования, занятых личным подсобным хозяйством и жилищным фондом, дачными и садовыми участками, индивидуальными и кооперативными гаражами, для которых установлен иной порядок исчисления налога).

Средние ставки дифференцируются по местоположению и зонам различной градостроительной ценности территории органами местного самоуправления городов. Границы зон определяются в соответствии с экономической оценкой территории и генеральными планами городов.

В облагаемую налогом площадь включаются земельные участки, занятые строениями и сооружениями, участки, необходимые для их содержания, а также санитарно-защитные зоны объектов, технические и другие зоны, если они не предоставлены в пользование другим юридическим лицам и гражданам.

Налог за часть площади земельных участков сверх установленных норм их отвода (за исключением участков, указанных в части шестой настоящей статьи) взимается в двукратном размере.

*О порядке применения части пятой статьи 8 настоящего Закона см. Определение СК по гражданским делам Верховного Суда РФ от 13 февраля 2003 г. N 78-Впр03-3, Определение Конституционного Суда РФ от 5 июня 2003 г. N 276-О*

Налог за земли, занятые жилищным фондом (государственным, муниципальным, общественным, кооперативным, индивидуальным), а также личным подсобным хозяйством, дачными участками, индивидуальными и кооперативными гаражами в границах городской (поселковой) черты, взимается со всей площади земельного участка в размере трех процентов от ставок земельного налога, установленных в городах и поселках городского типа, но не менее 10 рублей за квадратный метр.

*Согласно письму Госналогслужбы РФ и Госкомзема РФ от 20 марта 1998 г. NN ВЗ-6-04/191, 30-171/4/614 земельный налог на участки, указанные в части пятой статьи 8 настоящего Закона, взимается со всей площади земельного участка в размере трех процентов от ставок земельного налога, установленных в городах и поселках городского типа, но не менее 6 копеек за квадратный метр*

Налог на часть площади дачных участков и индивидуальных гаражей, расположенных в городах и поселках, сверх установленных норм их отвода в пределах двойной нормы взимается в размере 15 процентов, а свыше двойной нормы - по полным ставкам земельного налога, установленного для городских земель.

Налог за земли, предоставленные (приобретенные) для садоводства, огородничества, животноводства (включая земли, занятые строениями и сооружениями), в пределах городской, поселковой черты устанавливается в размере 10 рублей за квадратный метр

*Согласно письму Госналогслужбы РФ и Госкомзема РФ от 20 марта 1998 г. NN ВЗ-6-04/191, 30-171/4/614 налог за земли, предоставленные (приобретенные) для садоводства, огородничества, животноводства в пределах городской, поселковой черты устанавливается в размере 6 копеек за квадратный метр*

Налог за земли сельскохозяйственного использования в пределах городской (поселковой) черты устанавливается в двукратном размере ставок налога за сельскохозяйственные угодья аналогичного качества...

#### **Раздел IV Льготы по взиманию платы за землю**

Федеральным законом от 25 июля 2002 г. N 116-ФЗ в статью 12 настоящего Закона внесены изменения, вступающие в силу с 1 января 2003 г.

**Статья 12.** От уплаты земельного налога полностью освобождаются:

- ...
- 6) участники Великой Отечественной войны, а также граждане, на которых законодательством распространены социальные гарантии и льготы участников Великой Отечественной войны;
- 7) инвалиды I и II групп;
- ...
- 9) земли общего пользования населенных пунктов.
- 10) учреждения культуры, физической культуры и спорта, туризма, спортивно-оздоровительной направленности и спортивные сооружения (за исключением деятельности не по профилю спортивных сооружений, физкультурно-спортивных учреждений) независимо от источника финансирования;
- ...
- 17) граждане, подвергшиеся воздействию радиации вследствие катастрофы на Чернобыльской АЭС и других радиационных аварий на атомных объектах гражданского или военного назначения, а также в результате испытаний, учений и иных работ, связанных с любыми видами ядерных установок, включая ядерное оружие и космическую технику;
- 18) военнослужащие, граждане, уволенные с военной службы по достижении предельного возраста пребывания на военной службе, состоянию здоровья или в связи с организационно-штатными мероприятиями и имеющие общую продолжительность военной службы двадцать лет и более, члены семей военнослужащих и сотрудников органов внутренних дел, сотрудников Государственной противопожарной службы, сотрудников учреждений и органов уголовно-исполнительной системы, потерявшие кормильца при исполнении им служебных обязанностей;
- 19) Герои Советского Союза, Герои Российской Федерации, Герои Социалистического Труда и полные кавалеры орденов Славы Трудовой Славы и "За службу Родине в Вооруженных Силах СССР";

С юридических лиц и граждан, освобожденных от уплаты земельного налога, при передаче ими земельных участков в аренду (пользование) взимается земельный налог с площади, переданной в аренду (пользование).

**Статья 13.** Органы законодательной (представительной) власти субъектов Российской Федерации имеют право устанавливать дополнительные льготы по земельному налогу в пределах суммы земельного налога, находящейся в распоряжении соответствующего субъекта Российской Федерации.

**Статья 14.** Органы местного самоуправления имеют право устанавливать льготы по земельному налогу в виде частичного освобождения на определенный срок, отсрочки выплаты, понижения ставки земельного налога для отдельных плательщиков в пределах суммы налога, остающейся в распоряжении соответствующего органа местного самоуправления.

#### **Раздел V**

## Порядок установления и взимания платы за землю

**Статья 15.** Основанием для установления налога и арендной платы за землю является документ, удостоверяющий право собственности, владения или пользования (аренды) земельным участком.

См. письмо МНС РФ от 21 августа 2002 г. N ШС-6-14/1273

**Статья 16.** Земельный налог, уплачиваемый юридическими лицами, исчисляется непосредственно этими лицами.

Юридические лица ежегодно не позднее 1 июля представляют в налоговые органы расчет причитающегося с них налога по каждому земельному участку.

По вновь отведенным земельным участкам расчет налога представляется в течение месяца с момента их предоставления.

Начисление земельного налога гражданам производится органами государственной налоговой службы, которые ежегодно не позднее 1 августа вручают им платежные извещения об уплате налога.

*Согласно части 2 статьи 52 Налогового кодекса Российской Федерации налоговый орган направляет налогоплательщику налоговое уведомление не позднее 30 дней до наступления срока платежа*

За земельные участки, предназначенные для обслуживания строения, находящегося в раздельном пользовании нескольких юридических лиц или граждан, земельный налог начисляется отдельно каждому пропорционально площади строения, находящегося в их раздельном пользовании.

За земельные участки, предназначенные для обслуживания строения, находящегося в общей собственности нескольких юридических лиц или граждан, земельный налог начисляется каждому из этих собственников соразмерно их доле на эти строения.

Федеральным законом от 31 декабря 1997 г. N 158-ФЗ в статью 17 настоящего Закона внесены изменения

**Статья 17.** Учет плательщиков и начисление налога производятся ежегодно по состоянию на 1 июня.

Земельный налог с юридических лиц и граждан исчисляется начиная с месяца, следующего за месяцем предоставления им земельного участка.

Государственные налоговые инспекции ведут учет плательщиков налога, осуществляют контроль за правильностью его исчисления и уплаты.

*О проверке полноты учета плательщиков земельного налога и арендной платы, своевременности перечисления их в бюджет см. письма Госналогслужбы РФ и Госкомзема РФ от 4 марта 1997 г. NN ВЗ-6-04/171, 5-16/462 и от 22, 21 октября 1997 г. NN ВЗ-6-04/747, 5-16/1958*

*О порядке учета плательщиков земельного налога см. Временные методические рекомендации, сообщенные письмом Госналогслужбы РФ от 25 декабря 1995 г. N ВН-6-03/659*

Суммы налога уплачиваются равными долями не позднее 15 сентября и 15 ноября. В случае неуплаты налога в установленный срок начисляется пеня в размере, установленном федеральным законом.

Налоговым кодексом РФ (часть первая) от 31 июля 1998 г. N 146-ФЗ пеня за просрочку уплаты налогов и сборов установлена в размере одной трехсотой действующей ставки рефинансирования ЦБР

Органы законодательной (представительной) власти субъектов Российской Федерации и органы местного самоуправления с учетом местных условий имеют право устанавливать другие сроки уплаты налога.

Плательщики, своевременно не привлеченные к уплате земельного налога, уплачивают этот налог не более чем за три предшествующих года.

Пересмотр неправильно произведенного налогообложения допускается не более, чем за три предшествующих года.

Федеральным законом от 24 июля 2002 г. N 110-ФЗ в статью 18 настоящего Закона внесены изменения, вступающие в силу с 1 января 2003 г.

**Статья 18.** Плата за землю перечисляется плательщиками земельного налога:

за земли в пределах границ сельских населенных пунктов и другие земли, переданные в их ведение, - на бюджетные счета сельских органов местного самоуправления;

за земли в пределах поселковой, городской границы и другие земли, переданные в их ведение, а также за земли в границах района, за исключением земель, переданных в ведение сельских органов местного самоуправления, - в соответствии с установленными законодательством Российской Федерации долями на бюджетные счета субъекта Российской Федерации, соответствующую часть средств - на бюджетные счета соответствующих органов местного самоуправления.

О порядке перечисления земельного налога и арендной платы за землю в 2004 г. см. статью 12 Федерального закона от 23 декабря 2003 г. N 186-ФЗ

Федеральным законом от 24 июля 2002 г. N 110-ФЗ в статью 19 настоящего Закона внесены изменения, вступающие в силу с 1 января 2003 г.

**Статья 19.** На бюджетные счета соответствующего субъекта Российской Федерации перечисляются средства, составляющие плату за землю, в пределах долей, установленных настоящим Законом.

Доля средств от земельного налога и арендной платы за сельскохозяйственные угодья, перечисляемых на бюджетные счета субъектов Российской Федерации, устанавливается органами законодательной (представительной) власти субъектов Российской Федерации. На мероприятия, централизованно выполняемые субъектом Российской Федерации перечисляется не более десяти процентов от суммы средств земельного налога административного района.

**Статья 20.** Ответственность за правильность исчисления и своевременность уплаты налога за земельные участки, предоставленные предприятиям, учреждениям, организациям, возлагается на их руководителей.

**Статья 21.** Размер, условия и сроки внесения арендной платы за землю устанавливаются договором. При аренде земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, соответствующие органы исполнительной власти устанавливают базовые размеры арендной платы по видам использования земель и категориям арендаторов. Арендная плата может устанавливаться как в денежной, так и в натуральной форме.

См. также Земельный кодекс Российской Федерации от 25 октября 2001 г. N 136-ФЗ

**Статья 22.** Споры, возникающие по вопросам арендной платы за землю, рассматриваются судом или арбитражным судом в соответствии с их компетенцией, а по вопросам, касающимся земельного налога, в порядке, установленном законодательством РФ.

**Статья 23.** За нарушение настоящего Закона предусматривается ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Об уголовной ответственности за умышленное занижение размеров платежей за землю см. Уголовный кодекс РФ от 13 июня 1996 г. N 63-ФЗ

#### **Закон г. Москвы от 16 июля 1997 г. N 34**

#### **"Об основах платного землепользования в городе Москве"**

**(с изменениями от 29 сентября 1999 г., 11 мая 2001 г., 10 апреля 2002 г., 11 июня 2003 г.)**

См. Закон РФ от 11 октября 1991 г. N 1738-1 "О плате за землю"

См. разъяснение по применению настоящего Закона, направленное письмом Госналогинспекции по г. Москве от 15 апреля 1998 г. N 30-08/10371

См. Закон г. Москвы от 14 мая 2003 года N 27 "О землепользовании и застройке в городе Москве"

Настоящий Закон определяет общие принципы уплаты и взимания земельных платежей в городе Москве, виды льгот и порядок их предоставления, а также полномочия органов государственной власти и местного самоуправления города Москвы в части регулирования платного пользования земельными участками в границах города Москвы.

### **Статья 1. Основные термины**

Для целей настоящего Закона используются следующие основные термины:

- **выкуп права аренды земельного участка** - сделка купли-продажи между Московской городской администрацией (продавец) и лицом, ставшим победителем торгов, предметом которых являлось право на заключение договора аренды земельного участка, или иным покупателем в случаях, предусмотренных настоящим Законом. Покупатель, полностью уплативший определенную на торгах сумму, кроме права на заключение договора аренды имеет с момента регистрации договора право на совершение сделок с арендными правами на земельный участок, если условиями торгов не установлено иное. Выкуп права аренды земельного участка может быть полным или частичным. При полном выкупе права аренды наряду со стоимостью права на заключение договора аренды и права на совершение сделок с арендными правами в плату включается текущая стоимость потока регулярных арендных платежей за весь период аренды;

- **право на заключение договора аренды земельного участка** - право лица, признанного победителем торгов, предметом которых являлось право на заключение договора аренды земельного участка, и выполнившего обязательства по оплате в установленном порядке определенной на торгах суммы, а также право иного лица в установленных законом случаях заключить договор аренды земельного участка;

- **право на совершение сделок с арендными правами** - право лица, являющегося арендатором находящегося в собственности города Москвы земельного участка, передавать свои права и обязанности по договору аренды другому лицу, совершать сделки с арендными правами в порядке, установленном законами Российской Федерации и города Москвы;

- **согласие арендодателя на совершение арендатором сделок с арендными правами на землю** - разрешение Московской городской администрации или уполномоченного ею органа арендатору земельного участка совершать сделки с арендными правами после внесения предусмотренной статьей 4 настоящего Закона платы;

- **земельный участок (часть земельного участка), занимаемый зданием или сооружением и необходимый для его использования** - земельный участок (часть земельного участка), права на который неотделимы от прав на расположенные на нем здания или сооружения. Порядок определения границ земельного участка устанавливается Московской городской администрацией. До межевания территории его площадь для целей настоящего Закона определяется суммированием площади застройки и расчетной дополнительной площади (для использования соответствующего здания или сооружения), принимаемой равной наименьшему из трех показателей:

а) площади застройки;

б) площади незастроенной части имеющегося при здании обособленного земельного массива;

в) площади, приходящейся на долю в жилом квартале или ином земельном массиве, соответствующую зданию или сооружению, уменьшенной на непосредственно занимаемую зданием или сооружением площадь. Доля, соответствующая зданию или сооружению, рассчитывается в порядке, установленном в части 2 статьи 6 настоящего Закона;

- **особый порядок установления ставок арендной платы за землю** - порядок, в соответствии с которым отдельным арендаторам или их группам ставки арендной платы за землю устанавливаются в ином порядке и размерах, чем ставки арендной платы для аналогичных по виду деятельности, местоположению и иным характеристикам, влияющим на расчет арендной платы, арендаторов или их категорий.

### **Статья 2. Виды прав на земельные участки**

В Москве применяются виды прав на земельные участки, установленные действующим законодательством Российской Федерации: право аренды (субаренды), право безвозмездного временного пользования, право пожизненного наследуемого владения, право собственности, право постоянного (бессрочного) пользования, право ограниченного пользования (сервитут).

### **Статья 3. Платность землепользования**

Пользование землей в городе Москве является платным.

Размер и порядок платы за пользование землей в Москве устанавливаются законодательными и иными нормативными актами Российской Федерации и города Москвы.

Использование земельных участков без зарегистрированных в установленном порядке прав влечет применение санкций в соответствии с законами Российской Федерации и Москвы.

### **Статья 4. Формы платы за землю**

Формами платы за землю в городе Москве являются земельный налог и арендная плата за землю.

Объектом для исчисления земельного налога и арендной платы за землю являются земельные участки, права на которые учтены или зарегистрированы в установленном порядке, за исключением случаев, предусмотренных статьей 6 настоящего Закона. Учетным документом, содержащим основные сведения о земельном участке, является план земельного участка.

*Ставки земельного налога установлены Законом г. Москвы от 21 января 1998 г. N 1*

Договор аренды вновь предоставляемого для коммерческих целей земельного участка заключается в соответствии со статьей 447 Гражданского кодекса Российской Федерации на торгах, проводимых в порядке, установленном нормативными правовыми актами Российской Федерации и города Москвы. За право на заключение договора аренды земельного участка победитель торгов уплачивает плату в размере и порядке, установленном в результате проведения торгов, включающую в себя стоимость права на заключение договора аренды и стоимость права на совершение сделок с правами аренды земельного участка. Условиями торгов может быть установлено, что стоимость права на совершение сделок с арендными правами не входит в определяемую на торгах плату за право на заключение договора аренды земельного участка.

*См. Временное положение о предоставлении рассрочек и отсрочек по внесению платы за право аренды земельного участка, утвержденное постановлением Правительства Москвы от 11 декабря 2001 г. N 1109-ПП*

*О плате за право заключения договора аренды земли в Москве см. распоряжение мэра Москвы от 26 сентября 1994 г. N 471-РМ*

При заключении договоров аренды земельных участков для целей, связанных с обеспечением деятельности органов государственной власти Российской Федерации, города Москвы и Московской области, выполнением Москвой функций столицы Российской Федерации, городских государственных программ, а также в иных установленных законами города Москвы случаях, торги не проводятся. Договоры аренды земельных участков для реализации утверждаемых в установленном порядке городских государственных программ заключаются без взимания платы за право на заключение договора аренды земли.

Право на сделки с арендными правами возникает у арендатора при наличии согласия арендодателя после внесения в полном размере платы за право на совершение сделок с арендными правами, в том числе в составе платы за право на заключение договора аренды, с момента регистрации указанного права в установленном порядке и действует до истечения срока договора аренды земельного участка, если меньший срок не установлен соглашением сторон. Размер платы за право на совершение сделок с правами аренды земельного участка определяется распорядительным актом Московской городской администрации на основании утвержденных ставок и с учетом разрешенного использования земельного участка, срока до окончания действия договора аренды, результатов оценки. Право на сделки с арендными правами относится к нематериальным активам.

*См. Временную методику расчета размера платы за право аренды земельного участка, утвержденную постановлением Правительства Москвы от 13 ноября 2001 г. N 1022-ПП*

Отсутствие у арендатора права на совершение сделок с правами аренды не ограничивает установленные законом и договором аренды его права по использованию земельного участка. Понуждение к выкупу права на совершение сделок с арендными правами не допускается.

Продажа здания, сооружения или их части, а также переход права собственности на них иным предусмотренным законом способом, без одновременной передачи (продажи) права аренды или иного права на земельный участок, занимаемый зданием или сооружением и необходимый для его использования, не допускается.

В случае если ранее здание или сооружение было приобретено в собственность без одновременного приобретения за плату или бесплатно права аренды или иного права на земельный участок, собственник имеет право на заключение договора аренды земельного участка, занимаемого зданием или сооружением и необходимого для его использования, без внесения платы за него. При этом право на совершение сделок с правом аренды земельного участка считается выкупленным в части, непосредственно занимаемой зданием или сооружением. Совершение сделок с правом аренды неделимого земельного участка, строительство на нем в установленном порядке новых зданий или сооружений, а также размещение временных объектов, используемых в коммерческих целях, может производиться после внесения платы за право на совершение сделок с правом аренды незастроенной части земельного участка. Площадь и границы земельного участка, права на который

переходят в установленном порядке с переходом права собственности на расположенное на нем здание или сооружение, предлагаемые лицами, передающими или приобретающими право собственности на недвижимость по договору купли-продажи или иным образом, подлежат обязательному согласованию с уполномоченными органами Московской городской администрации.

Передача находящихся в собственности города Москвы земельных участков арендаторами в субаренду осуществляется в порядке, устанавливаемом Московской городской администрацией в соответствии с законодательством Российской Федерации и города Москвы.

#### **Статья 5. Принципы установления платы за землю**

Основой для установления платы за землю является кадастровая оценка земель города. В целях учета градостроительной ценности территорий города при установлении ставок земельного налога и арендной платы территория Москвы разбивается на территориально-экономические зоны. Внутри таких зон могут быть выделены подзоны повышенной или пониженной ценности.

*См. описание границ территориально-экономических зон г. Москвы, утвержденное Законом г. Москвы от 21 января 1998 г. N 1*

*См. также описание границ подзон повышенной ценности земель г. Москвы, приведенное в распоряжении Мэра Москвы от 25 сентября 1998 г. N 980-PM*

Мэр Москвы устанавливает базовые ставки годовой арендной платы за землю по категориям арендаторов и видам целевого использования земель в рублях или в условных денежных единицах, дифференцирует их по территориально-экономическим зонам, подзонам повышенной или пониженной ценности и утверждает коэффициенты к ставкам, применяемые при нарушении режима разрешенного использования земель, в том числе установленного договором аренды земельного участка, неэффективном использовании земель, несоответствии установленным градостроительным приоритетам и в иных случаях, предусмотренных законами города Москвы, и представляет их Московской городской Думе в составе документов и материалов, подготавливаемых одновременно с бюджетом.

*Распоряжением Мэра Москвы от 24 июля 2000 г. N 784-PM утверждены Основные положения кадастровой оценки земель и территориально-экономического зонирования г. Москвы*

Изменение ставок арендной платы в сторону их увеличения не может иметь обратной силы.

*Ставки земельного налога установлены Законом г. Москвы от 21 января 1998 г. N 1*

*Об арендной плате за землю в городе Москве см. распоряжения Мэра Москвы от 25 сентября 1998 г. N 980-PM; от 2 апреля 1999 г. N 285-PM*

Законом города Москвы о бюджете может устанавливаться учитывающий инфляцию коэффициент индексации арендной платы за землю. Размер увеличения арендной платы за землю по действующим договорам без учета коэффициента индексации не может превышать 2 процентов в год в единицах исчисления ставок при сохранении размеров земельного участка, его целевого использования и вида деятельности, за исключением случаев расчета арендной платы в особом порядке в соответствии с законами города Москвы. В случаях нарушения арендатором обязательств по использованию земельного участка договором аренды может быть предусмотрено увеличение арендной платы за землю в большем размере.

При изменении границ территориально-экономических зон и/или пропорций ставок земельного налога Московская городская администрация вносит в Московскую городскую Думу проект закона города Москвы о ставках земельного налога на текущий год в месячный срок после вступления в силу закона Российской Федерации или постановления Правительства Российской Федерации, установивших величину индексации средних ставок налога на землю. При сохранении неизменными границ территориально-экономических зон и пропорций между ставками земельного налога индексация ставок земельного налога производится в указанный срок Московской городской администрацией.

В случае нарушения Московской городской администрацией срока, установленного частью 8 настоящей статьи, Московская городская Дума вправе самостоятельно установить ставки земельного налога на текущий год.

Нормативно-правовыми актами города может быть установлен порядок внесения платы за землю путем использования долговых обязательств.

Для реализации целей политики органов государственной власти Москвы по стимулированию хозяйственной деятельности, поддержке социально незащищенных слоев населения, привлечению



дополнительных инвестиций, стимулированию реализации городских государственных программ Москвы, оздоровлению окружающей среды, выводу, перебазируванию, перепрофилированию предприятий и организаций применяется особый порядок установления ставок арендной платы за землю. Арендаторы, которым ставки арендной платы устанавливаются в особом порядке, размер этих ставок или необходимых для его определения коэффициентов к установленным Мэром Москвы базовым ставкам арендной платы за землю устанавливаются законами города Москвы. Ставки арендной платы за землю в особом порядке могут устанавливаться как для всей территории города в целом, так и для отдельных территориально-экономических зон, подзон, иных частей городской территории с определенными границами.

*См. Положение об установлении в особом порядке арендной платы за объекты нежилого фонда, находящиеся в собственности г. Москвы, утвержденное и введенное в действие с 1 января 2002 г. постановлением Правительства Москвы от 28 августа 2001 г. N 778-ПП*

*Об утверждении категорий арендаторов объектов нежилого фонда, находящихся в собственности города Москвы, которым арендная плата устанавливается в особом порядке см. постановление Правительства Москвы от 27 января 2004 г. N 27-ПП*

Установленные в особом порядке ставки арендной платы за земельные участки, занимаемые включенными Московской городской администрацией в Перечень предназначенных к выводу, перебазируванию, перепрофилированию предприятиями и организациями, могут индексироваться законами города Москвы, но не чаще одного раза в год. При условии выполнения мероприятий по выводу, перебазируванию, перепрофилированию в согласованные Московской городской администрацией сроки может предоставляться в установленном порядке отсрочка платежей в части, превышающей арендную плату за землю, рассчитанную по ставкам для аналогичных предприятий, не включенных в указанный Перечень, со списанием отсроченных платежей после завершения вывода, перебазирувания, перепрофилирования.

*Законом г. Москвы от 10 апреля 2002 г. N 19 статья 5 настоящего Закона дополнена частями следующего содержания:*

*Изменения вступают в силу по истечении одного месяца со дня опубликования названного Закона, но не ранее первого числа очередного налогового периода по земельному налогу*

За земельные участки, не используемые более двух лет или используемые не по целевому назначению, земельный налог взимается в двукратном размере.

Основанием для принятия Правительством Москвы решения о взимании двукратной ставки земельного налога и направления соответствующего решения в Управление Министерства Российской Федерации по налогам и сборам по городу Москве является представление органа, уполномоченного осуществлять государственный контроль за использованием и охраной земель на территории города Москвы, о выявленных фактах нецелевого использования или неиспользования более двух лет земельных участков.

*См. также постановление Правительства Москвы от 25 марта 2003 г. N 184-ПП*

При использовании земельного участка не по целевому назначению двукратная ставка земельного налога взимается с момента принятия решения об ее применении и действует до устранения нарушения.

При неиспользовании земельного участка более двух лет двукратная ставка земельного налога взимается с момента принятия соответствующего решения и применяется до завершения производственного, жилищного и иного строительства и сдачи объекта в эксплуатацию.

#### **Статья 6. Размеры платы**

Размер регулярных земельных платежей для владельца, пользователя, арендатора земельного участка определяется как произведение площади земельного участка, соответствующей ставки регулярных земельных платежей и поправочных коэффициентов с учетом установленных законодательством льгот. При этом под **земельным участком** понимается часть городской территории, имеющая площадь, границы, местоположение, правовой статус и другие характеристики, отражаемые в государственном земельном кадастре Москвы.

*Законом г. Москвы от 11 июня 2003 г. N 35 часть вторая статьи 6 настоящего Закона изложена в новой редакции*

*См. текст части в предыдущей редакции*

Юридические и физические лица, обладающие правом собственности, правом хозяйственного ведения либо правом оперативного управления на расположенные на неделимом земельном участке здания, сооружения или помещения в них, уплачивают земельный налог либо, если они являются арендаторами земельного участка, на котором расположено здание, сооружение, арендную плату за пользование указанным земельным участком исходя из расчетных земельных площадей, равных произведению площади земельного участка и доли общих площадей (объемов) занимаемых ими помещений от соответствующей общей площади (объема) помещений, размещенных на данном земельном участке. При этом объемы помещений используются в расчетах в случае, когда высота помещений в одном и том же здании, сооружении различается более чем на 10 процентов. Размер уплачиваемого земельного налога (арендной платы) определяется как произведение соответствующей расчетной земельной площади, ставки налога (ставки арендной платы) и установленных в соответствии с настоящим Законом коэффициентов с учетом льгот, право на которые имеет плательщик. Для юридических и физических лиц, обладающих правом аренды (субаренды) на указанные здания, сооружения или помещения в них, плата за пользование зданием, сооружением или помещением в них включает плату за пользование земельным участком, на котором расположено здание, сооружение, а в случае, если это установлено федеральным законом либо предусмотрено договором аренды (субаренды) здания, сооружения или помещения в них, указанные лица уплачивают арендную плату за пользование соответствующим земельным участком. При этом размер уплачиваемой арендной платы за используемый земельный участок, а также расчетные земельные площади определяются в порядке, установленном настоящей статьей. В случае если в плату за пользование зданием, сооружением или помещением в них включена плата за пользование земельным участком, на котором расположено здание, сооружение, последняя подлежит зачислению и учету в порядке, предусмотренном для взимания арендной платы по договору аренды земельного участка. Если арендатор (субарендатор) здания, сооружения или помещения в них уплачивает арендную плату за пользование земельным участком, на котором расположено здание, сооружение, либо плата за пользование земельным участком включается в плату за пользование зданием, сооружением или помещением в них и зачисляется в порядке, предусмотренном для взимания арендной платы по договору аренды земельного участка, то указанная арендная плата (плата за пользование земельным участком) засчитывается арендодателю здания, сооружения или помещения в них в счет земельного налога или арендной платы за пользование этим земельным участком. До межевания территории и регистрации прав вышеуказанных лиц на землю основанием для взимания регулярных земельных платежей является зарегистрированное в установленном порядке вещное право или право аренды (субаренды) на здание, сооружение или помещения в них. Размер платы в этом случае рассчитывается исходя из расчетной площади земельного участка, занимаемого соответствующим зданием, сооружением и необходимого для его использования, определяемой в соответствии со статьей 1 настоящего Закона.

Размер регулярных платежей за земельные участки, занятые жилищным фондом (государственным, муниципальным, общественным, кооперативным, индивидуальным), или за приходящиеся на жилые помещения доли в праве на земельный участок не зависит от зарегистрированного вида прав на землю и определяется для лиц, не относящихся к льготным по земельному налогу категориям плательщиков, в порядке, установленном законами Российской Федерации и города Москвы для исчисления земельного налога.

Стоимость передаваемой инвестором городу доли в здании или сооружении, возведенном или возводимом в соответствии с инвестиционным контрактом, засчитывается в полном объеме при определении размера платы за право на заключение договора аренды земельного участка, если иное не оговорено в инвестиционном контракте или в решении Московской городской администрации, согласно которому был заключен (заключается) инвестиционный контракт.

#### **Статья 7. Категории плательщиков**

Плательщиками земельного налога являются юридические и физические лица, обладающие правами собственности, пожизненного наследуемого владения, постоянного (бессрочного) пользования на земельные участки или доли в общем праве на них, а арендной платы за землю - арендаторы земельных участков или долей в общем праве на них.

Юридические и физические лица, обладающие вещными правами или правами аренды (субаренды) на здания, строения, сооружения и помещения, если они не отнесены законодательством к плательщикам земельного налога, уплачивают арендную плату за землю в соответствии с договором аренды земельного участка или доли в общем праве на него, если иное не установлено законодательством.

#### **Статья 8. Компетенция Московской городской Думы**

Компетенция Московской городской Думы определяется законодательством Российской Федерации, законами города Москвы, статьями 34 и 45 Устава города Москвы. К компетенции Московской городской Думы в силу настоящего Закона также относятся:

- установление порядка взимания платы за землю;
- установление ответственности за ненадлежащее внесение платы за землю;
- установление порядка предоставления в аренду земельных участков, находящихся в собственности города Москвы;
- установление ставок арендной платы за землю в особом порядке в соответствии с настоящим Законом;
- индексация арендной платы за землю;
- установление ставок земельного налога в соответствии с действующим законодательством;
- утверждение границ территориально-экономических зон;
- установление льгот по земельным платежам и порядка их предоставления в соответствии с законами Российской Федерации и города Москвы;
- установление норм предоставления земельных участков;
- осуществление права законодательной инициативы в Государственной Думе Российской Федерации по вопросам землепользования;
- установление порядка регистрации и перерегистрации прав на земельные участки и иную недвижимость;
- установление общих принципов оценки недвижимости, в том числе земельных участков;
- утверждение типовых форм договоров аренды и безвозмездного временного пользования земельными участками, находящимися в собственности города;
- иные вопросы, отнесенные действующим законодательством к компетенции органов представительной власти и местного самоуправления города Москвы.

#### **Статья 9.** Компетенция Московской городской администрации

Компетенция Московской городской администрации определяется законодательством Российской Федерации, законами города Москвы, статьями 35 и 52 Устава города Москвы. К компетенции Московской городской администрации в силу настоящего Закона также относятся:

- установление ставок арендной платы в соответствии с законами города Москвы;
- определение ставок единовременных платежей за право на заключение договоров аренды земли и за право на сделки с арендными правами, установление порядка их взимания в соответствии с законами города Москвы;
- заключение соглашения с Российской Федерацией по субвенциям, компенсирующим потери земельных платежей вследствие предоставления федеральными органами государственной власти льгот по земельным платежам или вследствие других причин;
- организация сбора платы за землю и контроль за ее поступлением и расходованием;
- организация регистрации и перерегистрации прав на земельные участки и другую недвижимость;
- организация системы оценки недвижимости, в том числе земельных участков;
- управление и распоряжение земельными участками;
- взыскание штрафов за нарушение земельного законодательства;
- зонирование территории Москвы;
- разработка типовых форм договоров аренды и безвозмездного временного пользования земельными участками, находящимися в собственности города;
- составление и ведение земельного кадастра города Москвы, кадастровая оценка земельных участков на основе зонирования территории города;
- внесение в уставный капитал хозяйственных товариществ и обществ стоимости выкупа (полного или частичного) права аренды земельного участка, находящегося в собственности города Москвы;

Законом г. Москвы от 10 апреля 2002 г. N 19 статья 9 настоящего Закона дополнена абзацем следующего содержания:

Изменения вступают в силу по истечении одного месяца со дня опубликования названного Закона, но не ранее первого числа очередного налогового периода по земельному налогу

- принятие решений об установлении двукратной ставки земельного налога за неиспользуемые более двух лет либо используемые не по целевому назначению земельные участки по представлению органа, уполномоченного осуществлять государственный контроль за использованием и охраной земель на территории города Москвы.

#### **Статья 10.** Порядок и сроки внесения платежей

Юридическими лицами земельный налог уплачивается поквартально равными долями не позднее 20 числа последнего месяца квартала.

Физическими лицами земельный налог уплачивается равными долями не позднее 15 сентября и 15 ноября текущего года.

Арендная плата за землю юридическими и физическими лицами уплачивается поквартально равными долями не позднее 5 числа первого месяца квартала. Договором могут быть установлены иные периодичность и сроки внесения арендной платы.

*О сроках внесения платы за право аренды земельного участка см. постановление Правительства Москвы от 11 декабря 2001 г. N 1109-ПП*

Земельный налог с юридических и физических лиц взимается с месяца, следующего за месяцем предоставления земельного участка.

Законом г. Москвы от 11 мая 2001 г. N 19-ЗК в часть 5 статьи 10 настоящего Закона внесены изменения

См. текст части в предыдущей редакции

Арендная плата за земельные участки с юридических и физических лиц взимается со дня, следующего за днем регистрации договора аренды земельного участка, если иное не предусмотрено договором аренды земли. Арендная плата уплачивается в рублях в соответствии с действующим законодательством и статьей 4 настоящего Закона.

По поручению юридических или физических лиц - собственников или арендаторов (субарендаторов) зданий, строений, сооружений, помещений в зданиях, строениях, сооружениях (в том числе членов ЖСК, ГСК и т.п. структур), являющихся плательщиками земельных платежей, посредником-организатором сбора таких платежей может выступать уполномоченное этими лицами юридическое лицо.

Срок исковой давности по претензиям, предъявляемым уполномоченным органом Московской городской администрации к физическим и юридическим лицам по погашению задолженности перед бюджетом по арендной плате за землю, составляет 3 года.

Пересмотр неправильно произведенного налогообложения (перерасчета арендной платы) допускается не более чем за три предшествующих года.

Указанные в части 3 статьи 3 настоящего Закона единовременные платежи, в том числе с помощью предусмотренных действующим законодательством долговых обязательств, включая муниципальные земельные ценные бумаги, вносятся в сроки, определяемые условиями проведения торгов или условиями приобретения права на сделки с арендными правами в порядке, устанавливаемом законодательными и иными нормативными правовыми актами города Москвы.

#### **Статья 11. Виды льгот**

Льготы по плате за землю могут предоставляться в виде частичного или полного освобождения от уплаты земельного налога, отсрочки (рассрочки) внесения земельного налога и иных платежей, связанных с приобретением прав на землю, налогового (платежного) кредита или в иной форме, установленной законами Российской Федерации и города Москвы.

#### **Статья 12. Установление льгот**

Льготы по плате за землю в виде частичного или полного освобождения от уплаты земельного налога, а также ставки арендной платы за землю в особом порядке и категории землепользователей, к которым они применяются, устанавливаются законами города Москвы, как правило, до утверждения городского бюджета на следующий финансовый год.

*О льготах по земельному налогу см. Закон г. Москвы от 11 октября 2000 г. N 32*

Освобождение от уплаты земельного налога отдельных категорий землепользователей и снижение ставок арендной платы за землю после принятия в установленном порядке бюджета города Москвы на очередной финансовый год может производиться законом города Москвы с одновременным уточнением бюджетных показателей. Мэр Москвы вправе в течение финансового года принимать решения о снижении ставок арендной платы за землю, в результате которых уменьшение доходов города не превысит предусмотренного в бюджете города Москвы резервного фонда с соответствующим его сокращением.

Льготы устанавливаются в целом по категориям плательщиков. Запрещается установление льгот, носящих индивидуальный характер, если иное не установлено законами Российской Федерации и города Москвы.

Льготы в виде отсрочки (рассрочки) внесения земельного налога, иных платежей, связанных с приобретением прав на землю, и налогового (платежного) кредита предоставляются в порядке, установленном законами Российской Федерации и города Москвы.

Льготы по земельным платежам, устанавливаемые законами города Москвы, предоставляются в пределах средств, не подлежащих централизации в федеральный бюджет.

### **Статья 13. Применение льгот**

Льготы в отношении конкретного лица применяются с даты вступления в силу закона, установившего льготы, если иное не предусмотрено законодательством, независимо от времени обращения землепользователя в уполномоченный орган.

Установленные льготы не применяются в случае, когда плательщик, имеющий право на льготы, передает земельный участок или расположенные на нем здания, сооружения и помещения в аренду или субаренду другому лицу или в качестве компенсации за работы, товары, услуги, в том числе по договорам о совместной деятельности. При передаче части указанной недвижимости эти льготы не применяются в части, пропорциональной доле недвижимости, переданной в аренду, субаренду или под совместную деятельность.

### **Статья 14. Санкции за нарушение настоящего Закона**

За нарушение настоящего Закона предусматривается ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации и города Москвы.

Учет плательщиков земельного налога по данным, представляемым Московским земельным комитетом, и контроль за правильностью и своевременностью его уплаты осуществляются Государственной налоговой инспекцией по городу Москве.

Контроль за правильностью и своевременностью внесения арендных платежей осуществляет Московский земельный комитет.

Штрафы за невнесение арендных платежей налагаются Государственной земельной инспекцией.

В случае нарушения арендатором установленных в соответствии со статьей 10 настоящего Закона сроков внесения арендной платы за землю начисляется пеня в размере, определяемом договором, но не более 0,7 процента от суммы недоимки за каждый день просрочки платежа. Данное условие вносится в договоры аренды земельных участков, находящихся в собственности города Москвы, после вступления в силу настоящего Закона при заключении (перезаключении) указанных договоров.

*О пересчете задолженности по пени плательщиков арендной платы за пользование земельными участками и нежилыми помещениями см. распоряжение Мэра Москвы от 2 декабря 1999 г. N 1369-PM*

При нарушении арендатором, обладающим правом на сделки с арендными правами, условий договора аренды земли уполномоченный орган государственной власти, предоставивший это право, вправе прекратить действие такого права при наличии условия о возможности его прекращения в договоре аренды земельного участка. Данное условие вносится в договоры аренды земельных участков, находящихся в собственности города Москвы, после вступления в силу настоящего Закона при заключении (перезаключении) указанных договоров.

Существенными нарушениями условий договора аренды земельного участка, которые могут служить основаниями для досрочного расторжения договора в установленном порядке, являются невнесение арендной платы за землю и пени в полном объеме в течение двух сроков подряд, неиспользование земельного участка в течение двух и более лет в соответствии с установленным договором целевым назначением, истечение нормативного срока освоения инвестором земельного участка. Данное условие вносится в договоры аренды земельных участков, находящихся в собственности города Москвы, после вступления в силу настоящего Закона при заключении (перезаключении) указанных договоров.

### **Статья 15. Переходные положения**

До принятия законов о зонировании территории, сервитутах и иных обременениях недвижимости, разработки и утверждения схем зонирования территории города с планом использования земель, а также создания единой системы государственной регистрации прав на земельные участки и другую недвижимость обременения и ограничения прав на земельные участки устанавливаются в договорах, заключаемых землепользователями с уполномоченным органом Московской городской администрации. Такие обременения, ограничения и другие условия владения и пользования земельными участками устанавливаются на основе градостроительной и иной документации.

*Об оформлении и регистрации (перерегистрации) прав пользования на земельные участки см. распоряжение вице-мэра Москвы от 28 мая 1992 г. N 264-РВМ*

*См. Федеральный закон от 21 июля 1997 г. N 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним", который вводится в действие на всей территории Российской Федерации через шесть месяцев после его официального опубликования*

Регистрация (перерегистрация) прав бессрочного (постоянного) пользования, пожизненного наследуемого владения земельными участками, которые были предоставлены в соответствии с законами и иными актами органов власти СССР и Российской Федерации, принятыми до вступления в силу настоящего Закона, осуществляется Московским земельным комитетом с выдачей правоустанавливающих документов до 1 января 1999 года. При этом юридические лица, которые в соответствии с законами Российской Федерации и города Москвы освобождены от уплаты земельного налога, могут, по их желанию, заключить с Московским земельным комитетом договоры безвозмездного временного пользования земельными участками.

После вступления в силу настоящего Закона земельные участки на праве постоянного (бессрочного) пользования и праве пожизненного наследуемого владения на территории города Москвы предоставляются только на основании законов Российской Федерации и города Москвы.

Решения органов исполнительной власти Москвы, органов представительной, исполнительной власти территориальных образований и органов местного самоуправления о предоставлении юридическим и физическим лицам права бессрочного (постоянного) пользования земельными участками на территории города Москвы, за исключением принятых во исполнение актов, указанных в части 2 настоящей статьи, утрачивают силу с 1 января 1999 года. Лица, использующие земельные участки на основе таких решений, обязаны до 1 января 1999 года пройти перерегистрацию прав пользования земельными участками, заключив договоры аренды или безвозмездного временного пользования землей в соответствии с требованиями настоящего Закона, если иное не предусмотрено законодательством Российской Федерации и города Москвы. При этом договоры безвозмездного временного пользования земельными участками заключаются с теми юридическими лицами, которые в соответствии с законами Российской Федерации и города Москвы освобождены от уплаты земельного налога.

Основанием для заключения договора аренды, безвозмездного временного пользования земельным участком является решение городской администрации или ее уполномоченного органа о предоставлении участка. В случае, если лицо, которому предоставлен земельный участок (установлено право на землю), более одного месяца уклоняется от заключения договора, то это лицо может быть понуждено к заключению договора в суде, арбитражном суде.

Лица, которым земельные участки на территории Москвы предоставляются (ранее предоставлены) в постоянное (бессрочное) пользование или пожизненное наследуемое владение, обязаны заключить с уполномоченным органом Московской городской администрации договор, предусмотренный частью 1 настоящей статьи.

При заключении договоров аренды или безвозмездного временного пользования земельными участками, которые ранее были предоставлены в установленном порядке в пожизненное наследуемое владение или бессрочное (постоянное) пользование, пересмотре договоров аренды земли с целью установления в них обременений и ограничений, при заключении отдельных договоров на обременения и ограничения прав владения или пользования земельными участками, а также при регистрации (перерегистрации) прав на земельные участки, занимаемые бюджетными учреждениями, плата за регистрацию (перерегистрацию), заключение и оформление указанных договоров не взимается. Финансирование выполняемых при этом Московским земельным комитетом работ производится за счет средств, отчисляемых на эти цели от земельных платежей, поступающих в бюджет города, а также средств, выделяемых в установленном порядке из федерального бюджета на выполнение работ по землеустройству, земельному кадастру и мониторингу земель города Москвы.

При переоформлении прав на земельные участки без изменения их границ и режима разрешенного использования земель в случае продления срока аренды или безвозмездного временного пользования земельным участком (продлонгации договора), изменения вида прав на земельный участок, изменения названия или организационно-правовой формы юридического лица, наследования или дарения взимается плата в размере расходов, необходимых на изготовление соответствующих документов, но не свыше 1 минимального размера оплаты труда - для физических лиц и не свыше 20 минимальных размеров оплаты труда - для юридических лиц, за исключением лиц, указанных в части 7 настоящей статьи. Порядок распределения средств от платы за переоформление прав на земельные участки устанавливается Московской городской администрацией в соответствии с законодательством Российской Федерации и города Москвы.

При регистрации (перерегистрации) прав на используемый по целевому назначению земельный участок изменение правового режима, площади и конфигурации этого земельного участка без согласия землепользователя не допускается, если это не предусмотрено градостроительной документацией. Землепользователь вправе отказаться от части используемых земель с сохранением

участка, минимально необходимого для его деятельности, но не менее удвоенной площади застройки здания, строения, сооружения, находящегося на этом участке.

Для лиц, отнесенных законами Российской Федерации и города Москвы к категориям, которым установлен льготный порядок уплаты земельного налога, после регистрации (перерегистрации) прав на земельный участок земельные платежи устанавливаются в порядке, предусмотренном статьей 12 Закона Российской Федерации "О плате за землю", иными законами Российской Федерации и города Москвы, устанавливающими льготный порядок и размеры земельных платежей.

Налог за земли, занятые автостоянками для долговременного хранения индивидуального автотранспорта, взимается в размере 3 процентов от ставок земельного налога в части, подлежащей зачислению в бюджет города Москвы.

*См. письмо Управления МНС по г. Москве 28.08.2001 N 07-08/3/39305*

Арендная плата за земельные участки, предоставленные гражданам или их объединениям для жилищного или гаражного строительства в некоммерческих целях, рассчитывается в течение нормативного срока по ставкам, установленным для жилищного фонда и гаражей соответствующего типа, если законами города Москвы не установлено иное.

Льготы по земельным платежам, не установленные законами Российской Федерации и города Москвы, утрачивают силу с 1 января 1998 года.

Земельные участки на праве постоянного (бессрочного) пользования предоставляются санаторно-курортным, детским оздоровительным учреждениям, организациям и учреждениям культуры, здравоохранения, туризма, физкультурно-оздоровительным организациям, основная деятельность которых финансируется из бюджета Российской Федерации или города Москвы либо за счет средств профессиональных союзов, а также религиозным организациям (объединениям).

#### **Статья 16.** Особенности применения различных видов прав на земельные участки

До юридического оформления передачи в соответствии с действующим законодательством земельных участков в пожизненное наследуемое владение или в аренду за гражданами, которым земельные участки были предоставлены для индивидуального жилищного строительства, личного подсобного хозяйства и иных не запрещенных законом целей, сохраняется установленное ранее право пользования земельными участками.

*Законом г. Москвы от 10 апреля 2002 г. N 19 часть вторая статьи 16 настоящего Закона исключена*

*Постановлением Конституционного Суда РФ от 13 декабря 2001 г. N 16-П положение части второй статьи 16 настоящего Закона признано не соответствующим статьям 19 (части 1 и 2), 35 (части 2 и 3) и 55 (части 1, 2 и 3) Конституции РФ*

~~Предусмотренное действующим законодательством право пожизненного наследуемого владения земельными участками на территории города Москвы предоставляется гражданам-домовладельцам, постоянно зарегистрированным в домах, принадлежащих им на праве собственности и расположенных на этих участках. Гражданам-домовладельцам, не зарегистрированным постоянно в домах, принадлежащих им на праве собственности, это право предоставляется в случае, когда земельный участок, на котором находится дом, на момент обращения гражданина с заявлением о регистрации (перерегистрации) прав на землю в уполномоченный орган городской администрации не находится на территории, отведенной под городскую застройку в соответствии с утвержденным в установленном порядке проектом детальной планировки. В пределах Московской кольцевой автомобильной дороги земельные участки в пожизненное наследуемое владение предоставляются площадью до 0,06 гектара, а за ее пределами — до 0,12 гектара. Сверх указанных площадей земельные участки вышеуказанным гражданам предоставляются в аренду. Находящиеся в пожизненном наследуемом владении земельные участки в силу настоящего Закона являются неделимыми.~~

~~Гражданам, имеющим на территории Москвы дома на праве собственности и не указанным в части 2 настоящей статьи, земельные участки предоставляются в аренду.~~

~~Право безвозмездного временного пользования земельными участками предоставляется юридическим и физическим лицам, полностью освобожденным законами Российской Федерации от уплаты земельного налога.~~

~~Земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности города Москвы, могут переходить в собственность юридических и физических лиц, в том числе общую долевую или совместную, на возмездной и безвозмездной основе после принятия законов города, регламентирующих правила и условия приобретения и применения такого права. Территории, в~~

пределах которых допускается предоставление (продажа) земельных участков в собственность юридических и физических лиц, могут ограничиваться законами города Москвы.

Юридические лица, включенные в установленном порядке в Перечень предприятий, предназначенных к выводу, перебазированию, перепрофилированию, могут сдавать занимаемые ими земельные участки или их части в субаренду, а также совершать сделки с арендными правами на землю только на основании решений Московской городской администрации.

**Статья 17.** Вступление в действие настоящего Закона

Настоящий Закон вступает в действие со дня его первого официального опубликования в порядке, установленном Законом города Москвы от 14 декабря 1994 года N 22 "О законодательных актах города Москвы".

Правовые и нормативные акты города Москвы, регулирующие вопросы платного землепользования, должны быть приведены в соответствие с настоящим Законом в трехмесячный срок.

Мэр Москвы

Ю.М.Лужков

Москва, Московская городская Дума  
16 июля 1997 года  
N 34