**ЗЕМЕЛЬНЫЙ КОДЕКС
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

(с изменениями на 6 декабря 2021 года)

Информация об изменяющих документах

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Положения настоящего Кодекса (в редакции [Федерального закона от 1 июля 2021 года N 276-ФЗ](https://docs.cntd.ru/document/607124290#7DU0KA)) не применяются к отношениям, связанным с подключением (технологическим присоединением) объектов капитального строительства к сетям теплоснабжения, газоснабжения, водоснабжения и водоотведения на основании технических условий, выданных в установленном до дня вступления в силу [Федерального закона от 1 июля 2021 года N 276-ФЗ](https://docs.cntd.ru/document/607124290) порядке в соответствии со [статьей 48 Градостроительного кодекса Российской Федерации](https://docs.cntd.ru/document/901919338#A7K0NB), в том числе в случае продления срока их действия. Регулирование таких отношений осуществляется в соответствии с положениями указанных федеральных законов в редакции, действовавшей до дня вступления в силу  [Федерального закона от 1 июля 2021 года N 276-ФЗ](https://docs.cntd.ru/document/607124290).

- См. [статью 5  Федерального закона от 1 июля 2021 года N 276-ФЗ](https://docs.cntd.ru/document/607124290#7E80KE).

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Принят
Государственной Думой
28 сентября 2001 года

Одобрен
Советом Федерации
10 октября  2001 года

[Комментарий к Земельному кодексу Российской Федерации](https://docs.cntd.ru/document/561281045)

**Глава I. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

**Статья 1. Основные принципы земельного законодательства**

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

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

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

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

4) участие граждан, общественных организаций (объединений) и религиозных организаций в решении вопросов, касающихся их прав на землю, согласно которому граждане Российской Федерации, общественные организации (объединения) и религиозные организации имеют право принимать участие в подготовке решений, реализация которых может оказать воздействие на состояние земель при их использовании и охране, а органы государственной власти, органы местного самоуправления, субъекты хозяйственной и иной деятельности обязаны обеспечить возможность такого участия в порядке и в формах, которые установлены законодательством (подпункт в редакции, введенной в действие с 18 октября 2004 года [Федеральным законом от 3 октября 2004 года N 123-ФЗ](https://docs.cntd.ru/document/901910603#6520IM), - см. [предыдущую редакцию](https://docs.cntd.ru/document/901911358#6520IM));

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

6) приоритет сохранения особо ценных земель и земель особо охраняемых территорий, согласно которому изменение целевого назначения ценных земель сельскохозяйственного назначения, земель, занятых защитными лесами, земель особо охраняемых природных территорий и объектов, земель, занятых объектами культурного наследия, других особо ценных земель и земель особо охраняемых территорий для иных целей ограничивается или запрещается в порядке, установленном федеральными законами. Установление данного принципа не должно толковаться как отрицание или умаление значения земель других категорий (подпункт в редакции, введенной в действие с 5 января 2005 года [Федеральным законом от 21 декабря 2004 года N 172-ФЗ](https://docs.cntd.ru/document/901918785#7E00KB); в редакции, введенной в действие с 8 декабря 2006 года [Федеральным законом от 4 декабря 2006 года N 201-ФЗ](https://docs.cntd.ru/document/499021719#64U0IK), - см. [предыдущую редакцию](https://docs.cntd.ru/document/902017857#6520IM));

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 определенной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий и требованиями законодательства (подпункт в редакции, введенной в действие с 24 октября 2008 года [Федеральным законом от 22 июля 2008 года N 141-ФЗ](https://docs.cntd.ru/document/902111489#7DC0K6), - см. [предыдущую редакцию](https://docs.cntd.ru/document/902115180#6520IM));

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](https://docs.cntd.ru/document/744100004#6540IN) принципам.

[Комментарий к статье 1](https://docs.cntd.ru/document/561281045#6540IN).

**Статья 2. Земельное законодательство**

1. Земельное законодательство в соответствии с [Конституцией Российской Федерации](https://docs.cntd.ru/document/9004937#64U0IK) 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.

[Комментарий к статье 2](https://docs.cntd.ru/document/561281045#7DM0KC).

**Статья 3. Отношения, регулируемые земельным законодательством**

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

2. К отношениям по использованию и охране недр, водных объектов, лесов, животного мира и иных природных ресурсов, охране окружающей среды, охране особо охраняемых природных территорий и объектов, охране атмосферного воздуха и охране объектов культурного наследия народов Российской Федерации применяются соответственно законодательство о недрах, лесное, водное законодательство, законодательство о животном мире, об охране и использовании других природных ресурсов, об охране окружающей среды, об охране атмосферного воздуха, об особо охраняемых природных территориях и объектах, об охране объектов культурного наследия народов Российской Федерации, специальные федеральные законы (абзац в редакции, введенной в действие с 18 июля 2008 года [Федеральным законом от 14 июля 2008 года N 118-ФЗ](https://docs.cntd.ru/document/902109293#7E60KC), - см. [предыдущую редакцию](https://docs.cntd.ru/document/902110471#7D80K5)).

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

3. Имущественные отношения по владению, пользованию и распоряжению земельными участками, а также по совершению сделок с ними регулируются гражданским законодательством, если иное не предусмотрено земельным, лесным, водным законодательством, законодательством о недрах, [об охране окружающей среды](https://docs.cntd.ru/document/744100004#2D5CG3K), специальными федеральными законами.

[Комментарий к статье 3](https://docs.cntd.ru/document/561281045#7DG0K8).

**Статья 4. Применение международных договоров Российской Федерации**

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

(Пункт в редакции, введенной в действие [Федеральным законом от 30 апреля 2021 года N 113-ФЗ](https://docs.cntd.ru/document/603447127#6520IM). - См. предыдущую редакцию)

2. Не допускается применение правил международных договоров Российской Федерации в их истолковании, противоречащем [Конституции Российской Федерации](https://docs.cntd.ru/document/9004937). Такое противоречие может быть установлено в порядке, определенном федеральным конституционным законом.

(Пункт дополнительно включен [Федеральным законом от 30 апреля 2021 года N 113-ФЗ](https://docs.cntd.ru/document/603447127#6540IN))

[Комментарий к статье 4](https://docs.cntd.ru/document/561281045#7DO0KC).

**Статья 5. Участники земельных отношений**

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

2. Права иностранных граждан, лиц без гражданства и иностранных юридических лиц на приобретение в собственность земельных участков определяются в соответствии с настоящим Кодексом, федеральными законами.

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

собственники земельных участков - лица, являющиеся собственниками земельных участков;

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

(Абзац в редакции, введенной в действие с 9 марта 2015 года [Федеральным законом от 8 марта 2015 года N 48-ФЗ](https://docs.cntd.ru/document/420257980#8QA0M5), распространяется на правоотношения, возникшие с 1 марта 2015 года. - См. [предыдущую редакцию](https://docs.cntd.ru/document/420258782#7DO0KD))

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

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

обладатели сервитута - лица, имеющие право ограниченного пользования чужими земельными участками (сервитут);

правообладатели земельных участков - собственники земельных участков, землепользователи, землевладельцы и арендаторы земельных участков;

(Абзац дополнительно включен с 1 апреля 2015 года [Федеральным законом от 31 декабря 2014 года N 499-ФЗ](https://docs.cntd.ru/document/420242951#6540IN))

обладатели публичного сервитута - лица, имеющие право ограниченного пользования землями и (или) чужими земельными участками, установленное в соответствии с [главой V\_7 настоящего Кодекса](https://docs.cntd.ru/document/744100004#BTU0PN).

(Абзац дополнительно включен с 1 сентября 2018 года [Федеральным законом от 3 августа 2018 года N 341-ФЗ](https://docs.cntd.ru/document/550836301#6520IM))

[Комментарий к статье 5](https://docs.cntd.ru/document/561281045#7DQ0KD).

**Статья 6. Объекты земельных отношений**

1. Объектами земельных отношений являются:

1) земля как природный объект и природный ресурс;

2) земельные участки;

3) части земельных участков.

2. Пункт утратил силу с 24 октября 2008 года - [Федеральный закон от 22 июля 2008 года N 141-ФЗ](https://docs.cntd.ru/document/902111489#7DA0K5). - См. [предыдущую редакцию](https://docs.cntd.ru/document/902115180#7DA0K5).

3. Земельный участок как объект права собственности и иных предусмотренных настоящим Кодексом прав на землю является недвижимой вещью, которая представляет собой часть земной поверхности и имеет характеристики, позволяющие определить ее в качестве индивидуально определенной вещи. В случаях и в порядке, которые установлены федеральным законом, могут создаваться искусственные земельные участки.

(Пункт дополнительно включен с 1 марта 2015 года [Федеральным законом от 23 июня 2014 года N 171-ФЗ](https://docs.cntd.ru/document/420202723#6520IM))

[Комментарий к статье 6](https://docs.cntd.ru/document/561281045#7DI0K8).

**Статья 7. Состав земель в Российской Федерации**

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

1) земли сельскохозяйственного назначения;

2) земли населенных пунктов (подпункт в редакции, введенной в действие с 1 января 2007 года Федеральным законом от 18 декабря 2006 года N 232-ФЗ, - см. [предыдущую редакцию](https://docs.cntd.ru/document/902021649#I0K8TQ));

3) земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики,  земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения;

4) земли особо охраняемых территорий и объектов;

5) земли лесного фонда;

6) земли водного фонда;

7) земли запаса.

2. Земли, указанные в [пункте 1](https://docs.cntd.ru/document/744100004#7DI0K9) настоящей статьи, используются в соответствии с установленным для них целевым назначением. Правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к той или иной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий, общие принципы и порядок проведения которого устанавливаются федеральными законами и требованиями специальных федеральных законов.

[Комментарий к статье 11\_7](https://docs.cntd.ru/document/561281045#7EI0KI).

**Статья 11\_8. Возникновение и сохранение прав, обременений (ограничений) на образуемые и измененные земельные участки**

1. Возникновение и сохранение права собственности на образуемые или измененные земельные участки осуществляются в соответствии со [статьями 11\_4-11\_7](https://docs.cntd.ru/document/744100004#7E40KF) настоящего Кодекса.

2. У лица, которому предоставлен на праве постоянного (бессрочного) пользования, праве пожизненного наследуемого владения земельный участок, из которого при разделе, объединении или перераспределении образуются земельные участки, возникает соответственно право постоянного (бессрочного) пользования, право пожизненного наследуемого владения на образуемые земельные участки.

(Пункт в редакции, введенной в действие [Федеральным законом от 30 апреля 2021 года N 120-ФЗ](https://docs.cntd.ru/document/603447108#8RC0MC). - См. [предыдущую редакцию](https://docs.cntd.ru/document/542688820#7E40KC))

3. В случаях, указанных в [пунктах 1](https://docs.cntd.ru/document/744100004#7E20KB) и [2 настоящей статьи](https://docs.cntd.ru/document/744100004#7E40KC), принятие решений о предоставлении образуемых и измененных земельных участков не требуется.

4. В случае образования земельных участков из земельных участков, используемых на основании договоров аренды или безвозмездного пользования, осуществляющее такое использование лицо в отношении измененных земельных участков сохраняет право аренды или безвозмездного пользования и (или) имеет право на заключение с ним договоров аренды образуемых и измененных земельных участков или договоров безвозмездного пользования ими на прежних условиях, если иное не установлено соглашением сторон, без проведения торгов (конкурсов, аукционов).

(Пункт в редакции, введенной в действие с 1 марта 2015 года [Федеральным законом от 23 июня 2014 года N 171-ФЗ](https://docs.cntd.ru/document/420202723#7DS0KE); в редакции, введенной в действие с 1 сентября 2018 года [Федеральным законом от 3 августа 2018 года N 341-ФЗ](https://docs.cntd.ru/document/550836301#6560IO). - См. [предыдущую редакцию](https://docs.cntd.ru/document/542631622#7E80KE))

4\_1. В случае образования земельного участка в результате раздела находящегося в залоге земельного участка, предоставленного для строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости и используемого на основании договора аренды или договора безвозмездного пользования, залог на измененный земельный участок сохраняется до заключения договора аренды или договора безвозмездного пользования в отношении образуемого земельного участка, на котором строится (создается) либо построен (создан) многоквартирный дом и (или) иной объект недвижимости, для строительства (создания) которых привлекаются средства участников долевого строительства, за исключением случаев, если в соответствии с законом залог на образуемый земельный участок не устанавливается в связи с его прекращением одновременно с осуществлением государственного кадастрового учета многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, для строительства (создания) которых привлекаются средства участников долевого строительства. Действие положений настоящего пункта также распространяется на случаи, если в результате раздела такого исходного земельного участка образуется несколько земельных участков, на которых строятся (создаются) либо построены (созданы) многоквартирные дома и (или) иные объекты недвижимости, для строительства (создания) которых привлекаются средства участников долевого строительства.

(Пункт дополнительно включен [Федеральным законом от 30 апреля 2021 года N 120-ФЗ](https://docs.cntd.ru/document/603447108#8RE0MD))

5. Сервитуты, публичные сервитуты, установленные в отношении земельных участков, из которых при разделе, объединении, перераспределении или выделе образуются земельные участки, сохраняются в отношении образуемых или измененных земельных участков в прежних границах.

(Пункт в редакции, введенной в действие с 1 сентября 2018 года [Федеральным законом от 3 августа 2018 года N 341-ФЗ](https://docs.cntd.ru/document/550836301#6580IP). - См. [предыдущую редакцию](https://docs.cntd.ru/document/542631622#7EA0KF))

6. Не указанные в [пунктах 2](https://docs.cntd.ru/document/744100004#7E40KC), [4](https://docs.cntd.ru/document/744100004#7E80KE) и [5 настоящей статьи](https://docs.cntd.ru/document/744100004#7EA0KF) обременения (ограничения) прав, за исключением обременений (ограничений) прав, возникших на основании договоров, сохраняются в отношении образуемых земельных участков, измененных земельных участков в прежних границах. Залог сохраняется в отношении образуемых земельных участков, измененных земельных участков, если иное не предусмотрено [пунктом 4\_1 настоящей статьи](https://docs.cntd.ru/document/744100004#BV00PS), федеральным законом. В случае, если такие обременения (ограничения) прав на земельные участки установлены на основании договоров, применяются установленные [пунктом 4 настоящей статьи](https://docs.cntd.ru/document/744100004#7E80KE) правила о заключении договоров, об изменении договоров.

(Пункт в редакции, введенной в действие [Федеральным законом от 27 июня 2019 года N 151-ФЗ](https://docs.cntd.ru/document/560482824#8PG0M1); в редакции, введенной в действие [Федеральным законом от 30 апреля 2021 года N 120-ФЗ](https://docs.cntd.ru/document/603447108#8PU0LS). - См. [предыдущую редакцию](https://docs.cntd.ru/document/542688820#7EC0KG))

[Комментарий к статье 11\_8](https://docs.cntd.ru/document/561281045#8OE0LK).

**Статья 11\_9. Требования к образуемым и измененным земельным участкам**

1. Предельные (максимальные и минимальные) размеры земельных участков, в отношении которых в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности устанавливаются градостроительные регламенты, определяются такими градостроительными регламентами.

2. Предельные (максимальные и минимальные) размеры земельных участков, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или в отношении которых градостроительные регламенты не устанавливаются, определяются в соответствии с настоящим Кодексом, другими федеральными законами.

3. Границы земельных участков не должны пересекать границы муниципальных образований и (или) границы населенных пунктов.

4. Не допускается образование земельных участков, если их образование приводит к невозможности разрешенного использования расположенных на таких земельных участках объектов недвижимости.

5. Не допускается раздел, перераспределение или выдел земельных участков, если сохраняемые в отношении образуемых земельных участков обременения (ограничения) не позволяют использовать указанные земельные участки в соответствии с разрешенным использованием.

6. Образование земельных участков не должно приводить к вклиниванию, вкрапливанию, изломанности границ, чересполосице, невозможности размещения объектов недвижимости и другим препятствующим рациональному использованию и охране земель недостаткам, а также нарушать требования, установленные настоящим Кодексом, другими федеральными законами.

7. Не допускается образование земельного участка, границы которого пересекают границы территориальных зон, лесничеств, лесопарков, за исключением земельного участка, образуемого для проведения работ по геологическому изучению недр, разработки месторождений полезных ископаемых, размещения линейных объектов, гидротехнических сооружений, а также водохранилищ, иных искусственных водных объектов.

(Пункт дополнительно включен с 1 марта 2015 года [Федеральным законом от 23 июня 2014 года N 171-ФЗ](https://docs.cntd.ru/document/420202723#7DE0K6))

[Комментарий к статье 11\_9](https://docs.cntd.ru/document/561281045#8OS0LR).

**Статья 11\_10. Схема расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории**

1. Схема расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории (далее - схема расположения земельного участка) представляет собой изображение границ образуемого земельного участка или образуемых земельных участков на кадастровом плане территории. В схеме расположения земельного участка указывается площадь каждого образуемого земельного участка и в случае, если предусматривается образование двух и более земельных участков, указываются их условные номера.

2. Подготовка схемы расположения земельного участка осуществляется с учетом утвержденных документов территориального планирования, правил землепользования и застройки, проекта планировки территории, землеустроительной документации, положения об особо охраняемой природной территории, наличия зон с особыми условиями использования территорий, земельных участков общего пользования, территорий общего пользования, красных линий, местоположения границ земельных участков, местоположения зданий, сооружений (в том числе размещение которых предусмотрено государственными программами Российской Федерации, государственными программами субъекта Российской Федерации, адресными инвестиционными программами), объектов незавершенного строительства.

(Пункт в редакции, введенной в действие с 4 августа 2018 года [Федеральным законом от 3 августа 2018 года N 342-ФЗ](https://docs.cntd.ru/document/550836307#8QC0M2). - См. [предыдущую редакцию](https://docs.cntd.ru/document/542630574#AB80O2))

3. Подготовка схемы расположения земельного участка обеспечивается исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления, предусмотренными [статьей 39\_2 настоящего Кодекса](https://docs.cntd.ru/document/744100004#AAI0NO), если иное не предусмотрено настоящей статьей.

4. Подготовка схемы расположения земельного участка в целях его образования для предоставления без проведения торгов может быть обеспечена гражданином или юридическим лицом.

5. Подготовка схемы расположения земельного участка в целях его образования для проведения аукциона по продаже земельного участка или аукциона на право заключения договора аренды земельного участка может быть обеспечена гражданином или юридическим лицом, за исключением случаев образования земельного участка из земель или земельных участков, расположенных в границах субъектов Российской Федерации - городов федерального значения Москвы, Санкт-Петербурга, Севастополя или в границах населенных пунктов.

6. Подготовка схемы расположения земельного участка в целях его образования путем раздела земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности и предоставленного юридическому лицу на праве постоянного (бессрочного) пользования, может быть обеспечена указанным юридическим лицом. Подготовка схемы расположения земельного участка в целях его образования путем раздела земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности и предоставленного гражданину или юридическому лицу на праве аренды или безвозмездного пользования, может быть обеспечена указанными гражданином или юридическим лицом.

7. Подготовка схемы расположения земельного участка в целях его образования для последующего изъятия для государственных или муниципальных нужд может быть обеспечена лицом, в пользу которого изымается земельный участок.

8. В случае образования земельных участков путем перераспределения земельных участков, находящихся в собственности граждан и предназначенных для ведения личного подсобного хозяйства, огородничества, садоводства, индивидуального жилищного строительства, и земель и (или) земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, подготовка схем расположения земельных участков обеспечивается гражданами, являющимися собственниками таких земельных участков.

(Пункт в редакции, введенной в действие с 1 января 2019 года [Федеральным законом от 29 июля 2017 года N 217-ФЗ](https://docs.cntd.ru/document/436753181#8R80M9). - См. [предыдущую редакцию](https://docs.cntd.ru/document/542632945#AA80NM))

9. Подготовка схемы расположения земельного участка осуществляется в форме электронного документа.

В случае, если подготовку схемы расположения земельного участка обеспечивает гражданин в целях образования земельного участка для его предоставления гражданину без проведения торгов, подготовка данной схемы может осуществляться по выбору указанного гражданина в форме электронного документа или в форме документа на бумажном носителе.

10. Подготовка схемы расположения земельного участка в форме электронного документа может осуществляться с использованием официального сайта федерального органа исполнительной власти, уполномоченного Правительством Российской Федерации на осуществление государственного кадастрового учета, государственной регистрации прав, ведение Единого государственного реестра недвижимости и предоставление сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости (далее - орган регистрации прав), в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" или с использованием иных технологических и программных средств.

(Пункт в редакции, введенной в действие с 1 января 2017 года [Федеральным законом от 3 июля 2016 года N 361-ФЗ](https://docs.cntd.ru/document/420363716#8OM0LN). - См. [предыдущую редакцию](https://docs.cntd.ru/document/420377528#AAG0NO))

11. Орган регистрации прав обеспечивает возможность подготовки схемы расположения земельного участка в форме электронного документа с использованием официального сайта указанного органа в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" любым заинтересованным лицом за плату. Размер такой платы и порядок ее взимания устанавливаются уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти.

(Абзац в редакции, введенной в действие с 1 января 2017 года [Федеральным законом от 3 июля 2016 года N 361-ФЗ](https://docs.cntd.ru/document/420363716#8OO0LO). - См. [предыдущую редакцию](https://docs.cntd.ru/document/420377528#AAK0NP))

Подготовка схемы расположения земельного участка в форме электронного документа органами государственной власти или органами местного самоуправления с использованием официального сайта органа регистрации прав в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" осуществляется без взимания платы.

(Абзац в редакции, введенной в действие с 1 января 2017 года [Федеральным законом от 3 июля 2016 года N 361-ФЗ](https://docs.cntd.ru/document/420363716#8OO0LO). - См. [предыдущую редакцию](https://docs.cntd.ru/document/420377528#AAK0NP))

12. Форма схемы расположения земельного участка, подготовка которой осуществляется в форме документа на бумажном носителе, требования к формату схемы расположения земельного участка при подготовке схемы расположения земельного участка в форме электронного документа, требования к подготовке схемы расположения земельного участка устанавливаются уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти.

13. Схема расположения земельного участка утверждается решением исполнительного органа государственной власти или органа местного самоуправления, уполномоченных на предоставление находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков, если иное не предусмотрено настоящим Кодексом.

(Пункт в редакции, введенной в действие с 4 июля 2016 года [Федеральным законом от 3 июля 2016 года N 334-ФЗ](https://docs.cntd.ru/document/420363743#6520IM). - См. [предыдущую редакцию](https://docs.cntd.ru/document/420364861#AAS0NR))

14. В решении об утверждении схемы расположения земельного участка в отношении каждого из земельных участков, подлежащих образованию в соответствии со схемой расположения земельного участка, указываются:

1) площадь земельного участка, образуемого в соответствии со схемой расположения земельного участка;

2) адрес земельного участка или при отсутствии адреса земельного участка иное описание местоположения земельного участка;

3) кадастровый номер земельного участка или кадастровые номера земельных участков, из которых в соответствии со схемой расположения земельного участка предусмотрено образование земельного участка, в случае его образования из земельного участка, сведения о котором внесены в Единый государственный реестр недвижимости;

(Подпункт в редакции, введенной в действие с 1 января 2017 года [Федеральным законом от 3 июля 2016 года N 361-ФЗ](https://docs.cntd.ru/document/420363716#8OQ0LP). - См. [предыдущую редакцию](https://docs.cntd.ru/document/420377528#AB40NV))

4) территориальная зона, в границах которой образуется земельный участок, или в случае, если на образуемый земельный участок действие градостроительного регламента не распространяется или для образуемого земельного участка не устанавливается градостроительный регламент, вид разрешенного использования образуемого земельного участка;

5) категория земель, к которой относится образуемый земельный участок.

15. Срок действия решения об утверждении схемы расположения земельного участка составляет два года.

16. Основанием для отказа в утверждении схемы расположения земельного участка является:

1) несоответствие схемы расположения земельного участка ее форме, формату или требованиям к ее подготовке, которые установлены в соответствии с [пунктом 12 настоящей статьи](https://docs.cntd.ru/document/744100004#AAO0NQ);

2) полное или частичное совпадение местоположения земельного участка, образование которого предусмотрено схемой его расположения, с местоположением земельного участка, образуемого в соответствии с ранее принятым решением об утверждении схемы расположения земельного участка, срок действия которого не истек;

3) разработка схемы расположения земельного участка с нарушением предусмотренных [статьей 11\_9 настоящего Кодекса](https://docs.cntd.ru/document/744100004#7EE0KH) требований к образуемым земельным участкам;

4) несоответствие схемы расположения земельного участка утвержденному проекту планировки территории, землеустроительной документации, положению об особо охраняемой природной территории;

5) расположение земельного участка, образование которого предусмотрено схемой расположения земельного участка, в границах территории, для которой утвержден проект межевания территории.

17. В случае, если границы земельного участка, образуемого в соответствии со схемой расположения земельного участка, пересекаются с границами земельного участка или земельных участков, образуемых в соответствии с проектом межевания территории, утвержденным после дня утверждения схемы расположения земельного участка и до истечения срока действия решения о ее утверждении, образование земельного участка осуществляется в соответствии с утвержденной схемой его расположения.

18. В решении об утверждении схемы расположения земельного участка указывается на право гражданина или юридического лица, обратившихся с заявлением об утверждении схемы расположения земельного участка, на обращение без доверенности с заявлением о государственном кадастровом учете образуемого земельного участка и о государственной регистрации права собственности Российской Федерации, права собственности субъекта Российской Федерации или права муниципальной собственности на образуемый земельный участок.

(Пункт в редакции, введенной в действие с 1 января 2017 года [Федеральным законом от 3 июля 2016 года N 361-ФЗ](https://docs.cntd.ru/document/420363716#8OS0LQ). - См. [предыдущую редакцию](https://docs.cntd.ru/document/420377528#ABA0O1))

19. Не допускается требовать от заявителя согласования схемы расположения земельного участка, а также предоставления документов, не предусмотренных настоящим Кодексом.

20. Исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления, принявшие решение, предусматривающее утверждение схемы расположения земельного участка, обязаны направлять в срок не более чем пять рабочих дней со дня принятия указанного решения в орган регистрации прав указанное решение с приложением схемы расположения земельного участка, в том числе с использованием единой системы межведомственного электронного взаимодействия и подключаемых к ней региональных систем межведомственного электронного взаимодействия. Сведения, содержащиеся в указанных решении и схеме, подлежат отображению на кадастровых картах, предназначенных для использования неограниченным кругом лиц.

(Пункт в редакции, введенной в действие с 1 января 2017 года [Федеральным законом от 3 июля 2016 года N 361-ФЗ](https://docs.cntd.ru/document/420363716#8OU0LR). - См. [предыдущую редакцию](https://docs.cntd.ru/document/420377528#ABE0O3))

21. Подготовка единым институтом развития в жилищной сфере схемы расположения земельного участка в форме электронного документа с использованием официального сайта органа регистрации прав в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" осуществляется без взимания платы.

(Пункт в редакции, введенной в действие с 1 сентября 2016 года [Федеральным законом от 23 июня 2016 года N 221-ФЗ](https://docs.cntd.ru/document/420361619#8QM0M9); в редакции, введенной в действие с 1 января 2017 года [Федеральным законом от 3 июля 2016 года N 361-ФЗ](https://docs.cntd.ru/document/420363716#8P00LS). - См. [предыдущую редакцию](https://docs.cntd.ru/document/420377528#ABG0O4))

(Статья дополнительно включена с 1 марта 2015 года [Федеральным законом от 23 июня 2014 года N 171-ФЗ](https://docs.cntd.ru/document/420202723#7DG0K7))

41) земельного участка публично-правовой компании "Фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства" для осуществления функций и полномочий, предусмотренных [Федеральным законом от 29 июля 2017 года N 218-ФЗ "О публично-правовой компании по защите прав граждан - участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации"](https://docs.cntd.ru/document/436753200#64U0IK), если завершение строительства объектов незавершенного строительства (строительство объектов капитального строительства) на земельном участке, переданном (который может быть передан) указанной публично-правовой компании по основаниям, предусмотренным [Федеральным законом от 26 октября 2002 года N 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)"](https://docs.cntd.ru/document/901831019#7D20K3), невозможно в связи с наличием ограничений, установленных земельным и иным законодательством Российской Федерации, при подтверждении наличия таких ограничений федеральным органом исполнительной власти, органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации, органом местного самоуправления, уполномоченным на выдачу разрешений на строительство в соответствии с [Градостроительным кодексом Российской Федерации](https://docs.cntd.ru/document/901919338#64U0IK).

(Подпункт дополнительно включен [Федеральным законом от 1 июля 2021 года N 273-ФЗ](https://docs.cntd.ru/document/607124345#7DM0K8))

3. Граждане и юридические лица, являющиеся арендаторами находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков, имеют право на заключение нового договора аренды таких земельных участков без проведения торгов в следующих случаях:

1) земельный участок предоставлен гражданину или юридическому лицу в аренду без проведения торгов (за исключением случаев, предусмотренных [пунктом 13](https://docs.cntd.ru/document/744100004#BPS0P6), [14](https://docs.cntd.ru/document/744100004#BPU0P7) или [20 статьи 39\_12 настоящего Кодекса](https://docs.cntd.ru/document/744100004#BPI0P0));

2) земельный участок предоставлен гражданину на аукционе для ведения садоводства.

(Подпункт в редакции, введенной в действие с 1 января 2019 года [Федеральным законом от 29 июля 2017 года N 217-ФЗ](https://docs.cntd.ru/document/436753181#8RC0MA). - См. [предыдущую редакцию](https://docs.cntd.ru/document/542632945#AAC0NL))

4. Гражданин или юридическое лицо, являющиеся арендаторами земельного участка, имеют право на заключение нового договора аренды такого земельного участка в указанных в [пункте 3 настоящей статьи](https://docs.cntd.ru/document/744100004#ABQ0O5) случаях при наличии в совокупности следующих условий:

1) заявление о заключении нового договора аренды такого земельного участка подано этим гражданином или этим юридическим лицом до дня истечения срока действия ранее заключенного договора аренды земельного участка;

2) исключительным правом на приобретение такого земельного участка в случаях, предусмотренных настоящим Кодексом, другими федеральными законами, не обладает иное лицо;

3) ранее заключенный договор аренды такого земельного участка не был расторгнут с этим гражданином или этим юридическим лицом по основаниям, предусмотренным [пунктами 1](https://docs.cntd.ru/document/744100004#8PQ0LS) и [2 статьи 46 настоящего Кодекса](https://docs.cntd.ru/document/744100004#AAI0O1);

4) на момент заключения нового договора аренды такого земельного участка имеются предусмотренные [подпунктами 1](https://docs.cntd.ru/document/744100004#ABE0O0)-[30 пункта 2 настоящей статьи](https://docs.cntd.ru/document/744100004#ABK0O2) основания для предоставления без проведения торгов земельного участка, договор аренды которого был заключен без проведения торгов.

5. Предоставление в аренду без проведения торгов земельного участка, который находится в государственной или муниципальной собственности и на котором расположен объект незавершенного строительства, осуществляется однократно для завершения строительства этого объекта:

1) собственнику объекта незавершенного строительства, право собственности на который приобретено по результатам публичных торгов по продаже этого объекта, изъятого у предыдущего собственника в связи с прекращением действия договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности;

2) собственнику объекта незавершенного строительства, за исключением указанного в [подпункте 1 настоящего пункта](https://docs.cntd.ru/document/744100004#AB80NS), в случае, если уполномоченным органом в течение шести месяцев со дня истечения срока действия ранее заключенного договора аренды земельного участка, на котором расположен этот объект, в суд не заявлено требование об изъятии этого объекта путем продажи с публичных торгов либо судом отказано в удовлетворении данного требования или этот объект не был продан с публичных торгов по причине отсутствия лиц, участвовавших в торгах. Предоставление земельного участка в аренду без аукциона в соответствии с настоящим подпунктом допускается при условии, что такой земельный участок не предоставлялся для завершения строительства этого объекта ни одному из предыдущих собственников этого объекта.

6. Если единственная заявка на участие в аукционе на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, подана лицом, которое соответствует указанным в извещении о проведении аукциона требованиям к участникам аукциона и заявка на участие в аукционе которого соответствует указанным в извещении о проведении аукциона условиям аукциона, либо если только один заявитель признан единственным участником аукциона или в аукционе принял участие только один его участник, договор аренды такого земельного участка заключается с указанным лицом.

[Комментарий к статье 39\_6](https://docs.cntd.ru/document/561281045#8Q80M1).

**Статья 39\_7. Размер арендной платы за земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности**

1. Размер арендной платы за земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, определяется в соответствии с основными принципами определения арендной платы, установленными Правительством Российской Федерации.

2. В случае заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, на аукционе на право заключения договора аренды земельного участка размер ежегодной арендной платы или размер первого арендного платежа за земельный участок определяется по результатам этого аукциона.

В случае заключения договора аренды земельного участка с лицом, подавшим единственную заявку на участие в аукционе на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, с заявителем, признанным единственным участником аукциона, либо с единственным принявшим участие в аукционе его участником размер ежегодной арендной платы или размер первого арендного платежа за такой земельный участок определяется в размере начальной цены предмета аукциона.

3. Если иное не установлено настоящим Кодексом или другими федеральными законами, порядок определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности и предоставленные в аренду без торгов, устанавливается:

1) Правительством Российской Федерации в отношении земельных участков, находящихся в федеральной собственности;

2) органом государственной власти субъекта Российской Федерации в отношении земельных участков, находящихся в собственности субъекта Российской Федерации, и земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена;

3) органом местного самоуправления в отношении земельных участков, находящихся в муниципальной собственности.

4. Размер арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности и предоставленные для размещения объектов, предусмотренных [подпунктом 2 статьи 49 настоящего Кодекса](https://docs.cntd.ru/document/744100004#BS20PF), а также для проведения работ, связанных с пользованием недрами, не может превышать размер арендной платы, рассчитанный для соответствующих целей в отношении земельных участков, находящихся в федеральной собственности.

(Пункт в редакции, введенной в действие [Федеральным законом от 13 июля 2015 года N 252-ФЗ](https://docs.cntd.ru/document/420287106#6540IN). - См. [предыдущую редакцию](https://docs.cntd.ru/document/420287586#ABU0O6))

5. Размер арендной платы за земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, определяется в размере не выше размера земельного налога, рассчитанного в отношении такого земельного участка, в случае заключения договора аренды земельного участка:

1) с лицом, которое в соответствии с настоящим Кодексом имеет право на предоставление в собственность бесплатно земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, без проведения торгов в случае, если такой земельный участок зарезервирован для государственных или муниципальных нужд либо ограничен в обороте;

2) с лицом, с которым заключен договор о комплексном развитии территории жилой застройки, если земельный участок образован в границах территории, в отношении которой принято решение о комплексном развитии территории жилой застройки, и предоставлен указанному лицу;

(Подпункт в редакции, введенной в действие [Федеральным законом от 30 декабря 2020 года N 494-ФЗ](https://docs.cntd.ru/document/573249809#8QC0M6). - См. [предыдущую редакцию](https://docs.cntd.ru/document/542681888#ABK0O0))

2\_1) с лицом, заключившим договор об освоении территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома коммерческого использования или договор об освоении территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома социального использования, в отношении земельного участка, предоставленного этому лицу для освоения территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома коммерческого использования или для освоения территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома социального использования, и в случаях, предусмотренных законом субъекта Российской Федерации, с некоммерческой организацией, созданной субъектом Российской Федерации или муниципальным образованием для освоения территорий в целях строительства и эксплуатации наемных домов социального использования, в отношении земельного участка, предоставленного этой организации для освоения территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома социального использования;

(Подпункт дополнительно включен с 1 марта 2015 года [Федеральным законом от 21 июля 2014 года N 217-ФЗ](https://docs.cntd.ru/document/420208806#8PQ0M2))

3) с гражданами, имеющими в соответствии с федеральными законами, законами субъектов Российской Федерации право на первоочередное или внеочередное приобретение земельных участков;

4) в соответствии с [пунктом 3](https://docs.cntd.ru/document/744100004#BR00PA) или [4 статьи 39\_20 настоящего Кодекса](https://docs.cntd.ru/document/744100004#BR20PB) с лицами, которым находящиеся на неделимом земельном участке здания, сооружения, помещения в них принадлежат на праве оперативного управления;

5) подпункт дополнительно включен с 1 марта 2015 года [Федеральным законом от 21 июля 2014 года N 224-ФЗ](https://docs.cntd.ru/document/420208807#8PE0LS); утратил силу - [Федеральный закон от 30 декабря 2020 года N 494-ФЗ](https://docs.cntd.ru/document/573249809#8QE0M7) - см. [предыдущую редакцию](https://docs.cntd.ru/document/542681888#BRO0PB);

6) подпункт дополнительно включен с 1 марта 2015 года [Федеральным законом от 21 июля 2014 года N 224-ФЗ](https://docs.cntd.ru/document/420208807#8PE0LS); утратил силу - [Федеральный закон от 30 декабря 2020 года N 494-ФЗ](https://docs.cntd.ru/document/573249809#8QE0M7) - см. [предыдущую редакцию](https://docs.cntd.ru/document/542681888#BRQ0PC).

[Комментарий к статье 39\_7](https://docs.cntd.ru/document/561281045#8QM0M8).

**Статья 39\_8. Особенности договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности**

1. Условия договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, определяются гражданским законодательством, настоящим Кодексом и другими федеральными законами.

2. Договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности и предоставленного для проведения работ, связанных с пользованием недрами, должен предусматривать проведение работ по рекультивации такого земельного участка.

3. Утратил силу с 4 июля 2016 года - [Федеральный закон от 3 июля 2016 года N 334-ФЗ](https://docs.cntd.ru/document/420363743#7DM0KC). - См. [предыдущую редакцию](https://docs.cntd.ru/document/420364861#AC00O6).

4. Договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности и расположенного в границах береговой полосы водного объекта общего пользования, заключается при условии обеспечения свободного доступа граждан к водному объекту общего пользования и его береговой полосе.

5. Пункт утратил силу с 1 января 2019 года - [Федеральный закон от 29 июля 2017 года N 217-ФЗ](https://docs.cntd.ru/document/436753181#8RG0MC). - См. [предыдущую редакцию](https://docs.cntd.ru/document/542632945#BNU0OK).

6. Пункт утратил силу - [Федеральный закон от 30 декабря 2020 года N 494-ФЗ](https://docs.cntd.ru/document/573249809#8P00LN). - См. [предыдущую редакцию](https://docs.cntd.ru/document/542681888#BO00OL).

7. Пункт утратил силу - [Федеральный закон от 30 декабря 2020 года N 494-ФЗ](https://docs.cntd.ru/document/573249809#8P00LN). - См. [предыдущую редакцию](https://docs.cntd.ru/document/542681888#BO20OM).

7\_1. В случае, если на земельном участке, находящемся в государственной или муниципальной собственности, расположены здание, сооружение, объект незавершенного строительства, в отношении которых принято решение о сносе самовольной постройки либо решение о сносе самовольной постройки или ее приведении в соответствие с предельными параметрами разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленными правилами землепользования и застройки, документацией по планировке территории, или обязательными требованиями к параметрам объектов капитального строительства, установленными федеральными законами (далее - приведение в соответствие с установленными требованиями), договор аренды, заключаемый в отношении такого земельного участка, должен предусматривать обязательство арендатора за свой счет и (или) с привлечением средств других лиц осуществить снос самовольной постройки в срок, не превышающий двенадцати месяцев, если было принято решение о сносе самовольной постройки, а если было принято решение о сносе самовольной постройки или ее приведении в соответствие с установленными требованиями, - обязательство арендатора осуществить снос самовольной постройки или представить в орган местного самоуправления поселения, городского округа по месту нахождения самовольной постройки или в случае, если самовольная постройка расположена на межселенной территории, в орган местного самоуправления муниципального района утвержденную проектную документацию по реконструкции самовольной постройки в целях ее приведения в соответствие с установленными требованиями в срок, не превышающий двенадцати месяцев, и осуществить последующее приведение самовольной постройки в соответствие с установленными требованиями в срок, не превышающий трех лет.

(Пункт дополнительно включен с 4 августа 2018 года [Федеральным законом от 3 августа 2018 года N 340-ФЗ](https://docs.cntd.ru/document/550836300#8QC0M2))

8. Договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается:

1) на срок от трех до десяти лет в случае предоставления земельного участка для строительства, реконструкции зданий, сооружений, за исключением случаев, предусмотренных [подпунктами 2](https://docs.cntd.ru/document/744100004#BO80OP) и [3 настоящего пункта](https://docs.cntd.ru/document/744100004#BOA0OQ) и [пунктом 9 настоящей статьи](https://docs.cntd.ru/document/744100004#BO80ON);

2) на срок до сорока девяти лет для размещения линейных объектов;

3) на срок двадцать лет в случае предоставления гражданину земельного участка для индивидуального жилищного строительства или земельного участка в границах населенного пункта для ведения личного подсобного хозяйства;

4) подпункт утратил силу - [Федеральный закон от 30 декабря 2020 года N 494-ФЗ](https://docs.cntd.ru/document/573249809#8P40LO) - см. [предыдущую редакцию](https://docs.cntd.ru/document/542681888#BOC0OR);

5) на срок, не превышающий срока действия договора аренды земельного участка, являющегося исходным, в случае предоставления в аренду земельного участка, образованного из исходного земельного участка, за исключением случаев, если земельный участок предоставлен в целях комплексного развития территории;

(Подпункт в редакции, введенной в действие с 1 января 2019 года [Федеральным законом от 29 июля 2017 года N 217-ФЗ](https://docs.cntd.ru/document/436753181#8RI0MD); в редакции, введенной в действие [Федеральным законом от 30 декабря 2020 года N 494-ФЗ](https://docs.cntd.ru/document/573249809#8P40LO). - См. [предыдущую редакцию](https://docs.cntd.ru/document/542681888#BOE0OS))

6) на срок до трех лет в случае предоставления земельного участка, на котором расположен объект незавершенного строительства, для завершения строительства этого объекта либо на срок, указанный в [пункте 9 настоящей статьи](https://docs.cntd.ru/document/744100004#BO80ON), в случае, если право собственности на объект незавершенного строительства приобретено по результатам публичных торгов по продаже этого объекта, изъятого у собственника в связи с прекращением действия договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности;

7) на срок действия охотхозяйственного соглашения в случае предоставления земельного участка лицу, с которым заключено охотхозяйственное соглашение;

8) на срок действия концессионного соглашения, соглашения о государственно-частном партнерстве, соглашения о муниципально-частном партнерстве в случае предоставления земельного участка лицу, с которым заключены указанные соглашения;

(Пункт в редакции, введенной в действие с 1 января 2016 года [Федеральным законом от 13 июля 2015 года N 224-ФЗ](https://docs.cntd.ru/document/420287401#A800NE). - См. [предыдущую редакцию](https://docs.cntd.ru/document/420301359#BO40OM))

8\_1) на срок действия договора об освоении территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома коммерческого использования или договора об освоении территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома социального использования в случае предоставления земельного участка лицу, с которым заключен такой договор;

(Подпункт дополнительно включен с 1 марта 2015 года [Федеральным законом от 21 июля 2014 года N 217-ФЗ](https://docs.cntd.ru/document/420208806#8PS0M3))

8\_2) на срок, определенный законом субъекта Российской Федерации, в случае предоставления земельного участка некоммерческой организации, созданной субъектом Российской Федерации или муниципальным образованием для освоения территорий в целях строительства и эксплуатации наемных домов социального использования;

(Подпункт дополнительно включен с 1 марта 2015 года [Федеральным законом от 21 июля 2014 года N 217-ФЗ](https://docs.cntd.ru/document/420208806#8PS0M3))

8\_3) на срок действия договора о комплексном развитии территории, заключенного в соответствии с [Градостроительным кодексом Российской Федерации](https://docs.cntd.ru/document/901919338#64U0IK), в случае предоставления земельного участка лицу, с которым заключен данный договор;

(Подпункт дополнительно включен с 1 января 2017 года [Федеральным законом от 3 июля 2016 года N 373-ФЗ](https://docs.cntd.ru/document/420363704#8R00M9); в редакции, введенной в действие [Федеральным законом от 30 декабря 2020 года N 494-ФЗ](https://docs.cntd.ru/document/573249809#8P40LO). - См. [предыдущую редакцию](https://docs.cntd.ru/document/542681888#BSQ0PF))

8\_4) на срок реализации решения о комплексном развитии территории в случае предоставления земельного участка юридическому лицу, созданному Российской Федерацией или субъектом Российской Федерации и обеспечивающему в соответствии с [Градостроительным кодексом Российской Федерации](https://docs.cntd.ru/document/901919338#64U0IK) реализацию такого решения;

(Подпункт дополнительно включен [Федеральным законом от 30 декабря 2020 года N 494-ФЗ](https://docs.cntd.ru/document/573249809#8P40LO))

9) на срок, не превышающий оставшегося срока действия договора аренды земельного участка, досрочно прекращенного в связи с изъятием такого земельного участка для государственных или муниципальных нужд, но не менее чем на три года в случае предоставления лицу земельного участка взамен земельного участка, право аренды на который прекращено в результате изъятия такого земельного участка;

10) на срок, превышающий не более чем на два года срок действия лицензии на пользование недрами, в случае предоставления земельного участка для проведения работ, связанных с пользованием недрами;

11) на срок от трех до сорока девяти лет в случае предоставления земельного участка для сельскохозяйственного производства, за исключением случаев, предусмотренных [подпунктом 12 настоящего пункта](https://docs.cntd.ru/document/744100004#BOC0OQ);

7) земельный участок предоставлен на праве постоянного (бессрочного) пользования, безвозмездного пользования, пожизненного наследуемого владения или аренды;

8) на земельном участке расположены здание, сооружение, объект незавершенного строительства, принадлежащие гражданам или юридическим лицам, за исключением случаев, если на земельном участке расположены сооружения (в том числе сооружения, строительство которых не завершено), размещение которых допускается на основании сервитута, публичного сервитута, или объекты, размещенные в соответствии со [статьей 39\_36 настоящего Кодекса](https://docs.cntd.ru/document/744100004#BQS0P3), а также случаев проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, если в отношении расположенных на нем здания, сооружения, объекта незавершенного строительства принято решение о сносе самовольной постройки либо решение о сносе самовольной постройки или ее приведении в соответствие с установленными требованиями и в сроки, установленные указанными решениями, не выполнены обязанности, предусмотренные [частью 11 статьи 55\_32 Градостроительного кодекса Российской Федерации](https://docs.cntd.ru/document/901919338#DGA0R1);

(Подпункт в редакции, введенной в действие с 4 августа 2018 года [Федеральным законом от 3 августа 2018 года N 340-ФЗ](https://docs.cntd.ru/document/550836300#8QK0M6); в редакции, введенной в действие с 1 сентября 2018 года [Федеральным законом от 3 августа 2018 года N 341-ФЗ](https://docs.cntd.ru/document/550836301#7E00KF). - См. [предыдущую редакцию](https://docs.cntd.ru/document/542631622#BPA0P1))

9) на земельном участке расположены здание, сооружение, объект незавершенного строительства, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, и продажа или предоставление в аренду указанных здания, сооружения, объекта незавершенного строительства является предметом другого аукциона либо указанные здание, сооружение, объект незавершенного строительства не продаются или не передаются в аренду на этом аукционе одновременно с земельным участком, за исключением случаев, если на земельном участке расположены сооружения (в том числе сооружения, строительство которых не завершено), размещение которых допускается на основании сервитута, публичного сервитута, или объекты, размещенные в соответствии со [статьей 39\_36 настоящего Кодекса](https://docs.cntd.ru/document/744100004#BQS0P3);

(Подпункт в редакции, введенной в действие с 1 сентября 2018 года [Федеральным законом от 3 августа 2018 года N 341-ФЗ](https://docs.cntd.ru/document/550836301#7DI0K7). - См. [предыдущую редакцию](https://docs.cntd.ru/document/542631622#BPC0P2))

10) земельный участок изъят из оборота, за исключением случаев, в которых в соответствии с федеральным законом изъятые из оборота земельные участки могут быть предметом договора аренды;

11) земельный участок ограничен в обороте, за исключением случая проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка;

12) земельный участок зарезервирован для государственных или муниципальных нужд, за исключением случая проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка на срок, не превышающий срока резервирования земельного участка;

13) земельный участок расположен в границах территории, в отношении которой заключен договор о ее комплексном развитии;

(Подпункт в редакции, введенной в действие [Федеральным законом от 30 декабря 2020 года N 494-ФЗ](https://docs.cntd.ru/document/573249809#8PK0LS). - См. [предыдущую редакцию](https://docs.cntd.ru/document/542681888#BPK0P6))

14) земельный участок в соответствии с утвержденными документами территориального планирования и (или) документацией по планировке территории предназначен для размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения или объектов местного значения;

15) земельный участок предназначен для размещения здания или сооружения в соответствии с государственной программой Российской Федерации, государственной программой субъекта Российской Федерации или адресной инвестиционной программой;

16) в отношении земельного участка принято решение о предварительном согласовании его предоставления;

17) в отношении земельного участка поступило заявление о предварительном согласовании его предоставления или заявление о предоставлении земельного участка, за исключением случаев, если принято решение об отказе в предварительном согласовании предоставления такого земельного участка или решение об отказе в его предоставлении;

18) земельный участок является земельным участком общего пользования или расположен в границах земель общего пользования, территории общего пользования;

19) земельный участок изъят для государственных или муниципальных нужд, за исключением земельных участков, изъятых для государственных или муниципальных нужд в связи с признанием многоквартирного дома, который расположен на таком земельном участке, аварийным и подлежащим сносу или реконструкции.

9. Аукцион является открытым по составу участников, за исключением случаев, предусмотренных [пунктом 10 настоящей статьи](https://docs.cntd.ru/document/744100004#BP00OS).

10. Абзац утратил силу - [Федеральный закон от 30 декабря 2020 года N 494-ФЗ](https://docs.cntd.ru/document/573249809#8PO0LT). - См. [предыдущую редакцию](https://docs.cntd.ru/document/542681888#BP00OS).

Участниками аукциона, проводимого в случае, предусмотренном [пунктом 7 статьи 39\_18 настоящего Кодекса](https://docs.cntd.ru/document/744100004#BQU0PA), могут являться только граждане или в случае предоставления земельного участка для осуществления крестьянским (фермерским) хозяйством его деятельности - граждане и крестьянские (фермерские) хозяйства.

Участниками аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, включенного в перечень государственного имущества или перечень муниципального имущества, предусмотренные [частью 4 статьи 18 Федерального закона от 24 июля 2007 года N 209-ФЗ "О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации"](https://docs.cntd.ru/document/902053196#8OG0LL), могут являться только субъекты малого и среднего предпринимательства, за исключением субъектов малого и среднего предпринимательства, в отношении которых не может оказываться поддержка в соответствии с [частью 3 статьи 14 указанного Федерального закона](https://docs.cntd.ru/document/902053196#7E40KC).

(Абзац дополнительно включен [Федеральным законом от 3 июля 2018 года N 185-ФЗ](https://docs.cntd.ru/document/542628169#65C0IR))

11. Организатором аукциона вправе выступить уполномоченный орган или специализированная организация, действующая на основании договора с уполномоченным органом.

12. Начальной ценой предмета аукциона по продаже земельного участка является по выбору уполномоченного органа рыночная стоимость такого земельного участка, определенная в соответствии с [Федеральным законом от 29 июля 1998 года N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации"](https://docs.cntd.ru/document/901713615#64U0IK) (далее - [Федеральный закон "Об оценочной деятельности в Российской Федерации"](https://docs.cntd.ru/document/901713615#64U0IK)), или кадастровая стоимость такого земельного участка, если результаты государственной кадастровой оценки утверждены не ранее чем за пять лет до даты принятия решения о проведении аукциона.

13. По результатам аукциона по продаже земельного участка определяется цена такого земельного участка.

14. Начальная цена предмета аукциона на право заключения договора аренды земельного участка устанавливается по выбору уполномоченного органа в размере ежегодной арендной платы, определенной по результатам рыночной оценки в соответствии с [Федеральным законом "Об оценочной деятельности в Российской Федерации"](https://docs.cntd.ru/document/901713615#64U0IK), или в размере не менее полутора процентов кадастровой стоимости такого земельного участка, если результаты государственной кадастровой оценки утверждены не ранее чем за пять лет до даты принятия решения о проведении аукциона.

(Пункт в редакции, введенной в действие [Федеральным законом от 30 декабря 2020 года N 494-ФЗ](https://docs.cntd.ru/document/573249809#8PS0LU). - См. [предыдущую редакцию](https://docs.cntd.ru/document/542681888#BPA0P0))

15. Пункт утратил силу - [Федеральный закон от 30 декабря 2020 года N 494-ФЗ](https://docs.cntd.ru/document/573249809#8Q00LV). - См. [предыдущую редакцию](https://docs.cntd.ru/document/542681888#BPC0P1).

16. По результатам аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, определяется ежегодный размер арендной платы.

Абзац утратил силу - [Федеральный закон от 30 декабря 2020 года N 494-ФЗ](https://docs.cntd.ru/document/573249809#8Q20M0). - См. [предыдущую редакцию](https://docs.cntd.ru/document/542681888#BPE0P2).

17. Если аукцион признан несостоявшимся и договор купли-продажи земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, либо договор аренды такого земельного участка не заключен с лицом, подавшим единственную заявку на участие в аукционе, с заявителем, признанным единственным участником аукциона, или с единственным принявшим участие в аукционе его участником, начальная цена предмета повторного аукциона может быть определена ниже ранее установленной начальной цены предмета аукциона, но не более чем на тридцать процентов начальной цены предмета предыдущего аукциона.

18. Организатор аукциона устанавливает время, место и порядок проведения аукциона, сроки подачи заявок на участие в аукционе, порядок внесения и возврата задатка, величину повышения начальной цены предмета аукциона ("шаг аукциона"). "Шаг аукциона" устанавливается в пределах трех процентов начальной цены предмета аукциона.

19. Извещение о проведении аукциона размещается на официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" для размещения информации о проведении торгов, определенном Правительством Российской Федерации (далее - официальный сайт), не менее чем за тридцать дней до дня проведения аукциона. Указанное извещение должно быть доступно для ознакомления всем заинтересованным лицам без взимания платы.

20. Организатор аукциона также обеспечивает опубликование извещения о проведении аукциона в порядке, установленном для официального опубликования (обнародования) муниципальных правовых актов уставом поселения, городского округа, по месту нахождения земельного участка не менее чем за тридцать дней до дня проведения аукциона.

21. Извещение о проведении аукциона должно содержать сведения:

1) об организаторе аукциона;

2) об уполномоченном органе и о реквизитах решения о проведении аукциона;

3) о месте, дате, времени и порядке проведения аукциона;

4) о предмете аукциона (в том числе о местоположении, площади и кадастровом номере земельного участка), правах на земельный участок, об ограничениях этих прав, о разрешенном использовании и принадлежности земельного участка к определенной категории земель, а также о максимально и (или) минимально допустимых параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства (за исключением случаев, если в соответствии с основным видом разрешенного использования земельного участка не предусматривается строительство здания, сооружения), о возможности подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (за исключением сетей электроснабжения) (за исключением случаев, если в соответствии с основным видом разрешенного использования земельного участка не предусматривается строительство здания, сооружения);

(Подпункт в редакции, введенной в действие с 1 января 2019 года [Федеральным законом от 29 июля 2017 года N 217-ФЗ](https://docs.cntd.ru/document/436753181#A6U0N7); в редакции, введенной в действие [Федеральным законом от 30 декабря 2020 года N 494-ФЗ](https://docs.cntd.ru/document/573249809#8Q40M1); в редакции, введенной в действие с 1 сентября 2021 года [Федеральным законом от 1 июля 2021 года N 276-ФЗ](https://docs.cntd.ru/document/607124290#7E60KE). - См. [предыдущую редакцию](https://docs.cntd.ru/document/542696242#BPG0P2))

5) о начальной цене предмета аукциона;

6) о "шаге аукциона";

7) о форме заявки на участие в аукционе, порядке ее приема, об адресе места ее приема, о дате и времени начала и окончания приема заявок на участие в аукционе;

8) о размере задатка, порядке его внесения участниками аукциона и возврата им задатка, банковских реквизитах счета для перечисления задатка;

9) о сроке аренды земельного участка в случае проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка. При этом срок аренды такого земельного участка устанавливается с учетом ограничений, предусмотренных [пунктами 8](https://docs.cntd.ru/document/744100004#BO40ON) и [9 статьи 39\_8 настоящего Кодекса](https://docs.cntd.ru/document/744100004#BO80ON);

10) подпункт утратил силу - [Федеральный закон от 30 декабря 2020 года N 494-ФЗ](https://docs.cntd.ru/document/573249809#8Q40M1) - см. [предыдущую редакцию](https://docs.cntd.ru/document/542681888#BOA0OM);

11) о льготах по арендной плате в отношении земельного участка, включенного в перечень государственного имущества или перечень муниципального имущества, предусмотренные [частью 4 статьи 18 Федерального закона от 24 июля 2007 года N 209-ФЗ "О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации"](https://docs.cntd.ru/document/902053196#8OG0LL), если такие льготы установлены соответственно нормативными правовыми актами Правительства Российской Федерации, нормативными правовыми актами субъектов Российской Федерации, муниципальными правовыми актами;

(Подпункт дополнительно включен [Федеральным законом от 3 июля 2018 года N 185-ФЗ](https://docs.cntd.ru/document/542628169#65E0IS))

12) об обязательстве по сносу здания, сооружения, объекта незавершенного строительства, которые расположены на земельном участке и в отношении которых принято решение о сносе самовольной постройки, в срок, не превышающий двенадцати месяцев;

(Подпункт дополнительно включен с 4 августа 2018 года [Федеральным законом от 3 августа 2018 года N 340-ФЗ](https://docs.cntd.ru/document/550836300#8QO0M8))

13) об обязательстве по сносу здания, сооружения, объекта незавершенного строительства, которые расположены на земельном участке и в отношении которых принято решение о сносе самовольной постройки или ее приведении в соответствие с установленными требованиями, либо по представлению в орган местного самоуправления поселения, городского округа по месту нахождения самовольной постройки или в случае, если самовольная постройка расположена на межселенной территории, в орган местного самоуправления муниципального района утвержденной проектной документации по реконструкции самовольной постройки в целях ее приведения в соответствие с установленными требованиями в срок, не превышающий двенадцати месяцев;

(Подпункт дополнительно включен с 4 августа 2018 года [Федеральным законом от 3 августа 2018 года N 340-ФЗ](https://docs.cntd.ru/document/550836300#8QO0M8))

14) об обязательстве по приведению в соответствие с установленными требованиями здания, сооружения, объекта незавершенного строительства, которые расположены на земельном участке и в отношении которых принято решение о сносе самовольной постройки или ее приведении в соответствие с установленными требованиями, в срок, не превышающий трех лет.

(Подпункт дополнительно включен с 4 августа 2018 года [Федеральным законом от 3 августа 2018 года N 340-ФЗ](https://docs.cntd.ru/document/550836300#8QO0M8))

22. Обязательным приложением к размещенному на официальном сайте извещению о проведении аукциона является проект договора купли-продажи или проект договора аренды земельного участка.

23. Пункт утратил силу - [Федеральный закон от 30 декабря 2020 года N 494-ФЗ](https://docs.cntd.ru/document/573249809#8Q60M2). - См. [предыдущую редакцию](https://docs.cntd.ru/document/542681888#BOI0OO).

24. Уполномоченный орган принимает решение об отказе в проведении аукциона в случае выявления обстоятельств, предусмотренных [пунктом 8 настоящей статьи](https://docs.cntd.ru/document/744100004#BPA0P2). Извещение об отказе в проведении аукциона размещается на официальном сайте организатором аукциона в течение трех дней со дня принятия данного решения. Организатор аукциона в течение трех дней со дня принятия решения об отказе в проведении аукциона обязан известить участников аукциона об отказе в проведении аукциона и возвратить его участникам внесенные задатки.

[Комментарий к статье 39\_11](https://docs.cntd.ru/document/561281045#8QM0M5).

**Статья 39\_12. Проведение аукциона по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, либо аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности**

1. Для участия в аукционе заявители представляют в установленный в извещении о проведении аукциона срок следующие документы:

1) заявка на участие в аукционе по установленной в извещении о проведении аукциона форме с указанием банковских реквизитов счета для возврата задатка;

2) копии документов, удостоверяющих личность заявителя (для граждан);

3) надлежащим образом заверенный перевод на русский язык документов о государственной регистрации юридического лица в соответствии с законодательством иностранного государства в случае, если заявителем является иностранное юридическое лицо;

4) документы, подтверждающие внесение задатка.

1\_1. Для участия в аукционе на право заключения договора аренды земельного участка, включенного в перечень государственного имущества или перечень муниципального имущества, предусмотренные [частью 4 статьи 18 Федерального закона от 24 июля 2007 года N 209-ФЗ "О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации"](https://docs.cntd.ru/document/902053196#8OG0LL), заявители декларируют свою принадлежность к субъектам малого и среднего предпринимательства путем представления в форме документа на бумажном носителе или в форме электронного документа сведений из единого реестра субъектов малого и среднего предпринимательства, ведение которого осуществляется в соответствии с указанным Федеральным законом, либо заявляют о своем соответствии условиям отнесения к субъектам малого и среднего предпринимательства в соответствии с [частью 5 статьи 4 указанного Федерального закона](https://docs.cntd.ru/document/902053196#7DG0K9).

(Пункт дополнительно включен [Федеральным законом от 3 июля 2018 года N 185-ФЗ](https://docs.cntd.ru/document/542628169#7D80K5))

2. Представление документов, подтверждающих внесение задатка, признается заключением соглашения о задатке.

3. Организатор аукциона не вправе требовать представление иных документов, за исключением документов, указанных в [пунктах 1](https://docs.cntd.ru/document/744100004#BOU0OR) и [1\_1 настоящей статьи](https://docs.cntd.ru/document/744100004#BS80P9). Организатор аукциона в отношении заявителей - юридических лиц и индивидуальных предпринимателей запрашивает сведения о заявителе, содержащиеся соответственно в едином государственном реестре юридических лиц и едином государственном реестре индивидуальных предпринимателей, с использованием единой системы межведомственного электронного взаимодействия в федеральном органе исполнительной власти, осуществляющем государственную регистрацию юридических лиц, физических лиц в качестве индивидуальных предпринимателей.

(Пункт в редакции, введенной в действие с 19 октября 2015 года [Федеральным законом от 20 апреля 2015 года N 102-ФЗ](https://docs.cntd.ru/document/420268816#6500IL); в редакции, введенной в действие [Федеральным законом от 3 июля 2018 года N 185-ФЗ](https://docs.cntd.ru/document/542628169#7DA0K6). - См. [предыдущую редакцию](https://docs.cntd.ru/document/542628303#BPG0P1))

4. Прием документов прекращается не ранее чем за пять дней до дня проведения аукциона по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, либо аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности.

5. Один заявитель вправе подать только одну заявку на участие в аукционе.

6. Заявка на участие в аукционе, поступившая по истечении срока приема заявок, возвращается заявителю в день ее поступления.

7. Заявитель имеет право отозвать принятую организатором аукциона заявку на участие в аукционе до дня окончания срока приема заявок, уведомив об этом в письменной форме организатора аукциона. Организатор аукциона обязан возвратить заявителю внесенный им задаток в течение трех рабочих дней со дня поступления уведомления об отзыве заявки. В случае отзыва заявки заявителем позднее дня окончания срока приема заявок задаток возвращается в порядке, установленном для участников аукциона.

8. Заявитель не допускается к участию в аукционе в следующих случаях:

1) непредставление необходимых для участия в аукционе документов или представление недостоверных сведений;

2) непоступление задатка на дату рассмотрения заявок на участие в аукционе;

3) подача заявки на участие в аукционе лицом, которое в соответствии с настоящим Кодексом и другими федеральными законами не имеет права быть участником конкретного аукциона, покупателем земельного участка или приобрести земельный участок в аренду;

4) наличие сведений о заявителе, об учредителях (участниках), о членах коллегиальных исполнительных органов заявителя, лицах, исполняющих функции единоличного исполнительного органа заявителя, являющегося юридическим лицом, в предусмотренном настоящей статьей реестре недобросовестных участников аукциона.

9. Организатор аукциона ведет протокол рассмотрения заявок на участие в аукционе, который должен содержать сведения о заявителях, допущенных к участию в аукционе и признанных участниками аукциона, датах подачи заявок, внесенных задатках, а также сведения о заявителях, не допущенных к участию в аукционе, с указанием причин отказа в допуске к участию в нем. Заявитель, признанный участником аукциона, становится участником аукциона с даты подписания организатором аукциона протокола рассмотрения заявок. Протокол рассмотрения заявок на участие в аукционе подписывается организатором аукциона не позднее чем в течение одного дня со дня их рассмотрения и размещается на официальном сайте не позднее чем на следующий день после дня подписания протокола.

10. Заявителям, признанным участниками аукциона, и заявителям, не допущенным к участию в аукционе, организатор аукциона направляет уведомления о принятых в отношении них решениях не позднее дня, следующего после дня подписания протокола, указанного в [пункте 9 настоящей статьи](https://docs.cntd.ru/document/744100004#BPK0P2).

11. Организатор аукциона обязан вернуть заявителю, не допущенному к участию в аукционе, внесенный им задаток в течение трех рабочих дней со дня оформления протокола приема заявок на участие в аукционе.

12. В случае, если на основании результатов рассмотрения заявок на участие в аукционе принято решение об отказе в допуске к участию в аукционе всех заявителей или о допуске к участию в аукционе и признании участником аукциона только одного заявителя, аукцион признается несостоявшимся.

13. В случае, если аукцион признан несостоявшимся и только один заявитель признан участником аукциона, уполномоченный орган в течение десяти дней со дня подписания протокола, указанного в [пункте 9 настоящей статьи](https://docs.cntd.ru/document/744100004#BPK0P2), обязан направить заявителю три экземпляра подписанного проекта договора купли-продажи или проекта договора аренды земельного участка. При этом договор купли-продажи земельного участка заключается по начальной цене предмета аукциона, а размер ежегодной арендной платы или размер первого арендного платежа по договору аренды земельного участка определяется в размере, равном начальной цене предмета аукциона.

14. В случае, если по окончании срока подачи заявок на участие в аукционе подана только одна заявка на участие в аукционе или не подано ни одной заявки на участие в аукционе, аукцион признается несостоявшимся. Если единственная заявка на участие в аукционе и заявитель, подавший указанную заявку, соответствуют всем требованиям и указанным в извещении о проведении аукциона условиям аукциона, уполномоченный орган в течение десяти дней со дня рассмотрения указанной заявки обязан направить заявителю три экземпляра подписанного проекта договора купли-продажи или проекта договора аренды земельного участка. При этом договор купли-продажи земельного участка заключается по начальной цене предмета аукциона, а размер ежегодной арендной платы или размер первого арендного платежа по договору аренды земельного участка определяется в размере, равном начальной цене предмета аукциона.

15. Результаты аукциона оформляются протоколом, который составляет организатор аукциона. Протокол о результатах аукциона составляется в двух экземплярах, один из которых передается победителю аукциона, а второй остается у организатора аукциона. В протоколе указываются:

1) сведения о месте, дате и времени проведения аукциона;

2) предмет аукциона, в том числе сведения о местоположении и площади земельного участка;

3) сведения об участниках аукциона, о начальной цене предмета аукциона, последнем и предпоследнем предложениях о цене предмета аукциона;

4) наименование и место нахождения (для юридического лица), фамилия, имя и (при наличии) отчество, место жительства (для гражданина) победителя аукциона и иного участника аукциона, который сделал предпоследнее предложение о цене предмета аукциона;

5) сведения о последнем предложении о цене предмета аукциона (цена приобретаемого в собственность земельного участка, размер ежегодной арендной платы или размер первого арендного платежа).

16. Протокол о результатах аукциона размещается на официальном сайте в течение одного рабочего дня со дня подписания данного протокола.

17. Победителем аукциона признается участник аукциона, предложивший наибольшую цену за земельный участок или наибольший размер ежегодной арендной платы за земельный участок.

Абзац утратил силу - [Федеральный закон от 30 декабря 2020 года N 494-ФЗ](https://docs.cntd.ru/document/573249809#8QA0M4). - См. [предыдущую редакцию](https://docs.cntd.ru/document/542681888#BP80OT).

18. В течение трех рабочих дней со дня подписания протокола о результатах аукциона организатор аукциона обязан возвратить задатки лицам, участвовавшим в аукционе, но не победившим в нем.

19. В случае, если в аукционе участвовал только один участник или при проведении аукциона не присутствовал ни один из участников аукциона, либо в случае, если после троекратного объявления предложения о начальной цене предмета аукциона не поступило ни одного предложения о цене предмета аукциона, которое предусматривало бы более высокую цену предмета аукциона, аукцион признается несостоявшимся.

20. Уполномоченный орган направляет победителю аукциона или единственному принявшему участие в аукционе его участнику три экземпляра подписанного проекта договора купли-продажи или проекта договора аренды земельного участка в десятидневный срок со дня составления протокола о результатах аукциона. При этом договор купли-продажи земельного участка заключается по цене, предложенной победителем аукциона, или в случае заключения указанного договора с единственным принявшим участие в аукционе его участником по начальной цене предмета аукциона, а размер ежегодной арендной платы или размер первого арендного платежа по договору аренды земельного участка определяется в размере, предложенном победителем аукциона, или в случае заключения указанного договора с единственным принявшим участие в аукционе его участником устанавливается в размере, равном начальной цене предмета аукциона. Не допускается заключение указанных договоров ранее чем через десять дней со дня размещения информации о результатах аукциона на официальном сайте.

21. Задаток, внесенный лицом, признанным победителем аукциона, задаток, внесенный иным лицом, с которым договор купли-продажи или договор аренды земельного участка заключается в соответствии с [пунктом 13](https://docs.cntd.ru/document/744100004#BPS0P6), [14](https://docs.cntd.ru/document/744100004#BPU0P7) или [20 настоящей статьи](https://docs.cntd.ru/document/744100004#BPI0P0), засчитываются в оплату приобретаемого земельного участка или в счет арендной платы за него. Задатки, внесенные этими лицами, не заключившими в установленном настоящей статьей порядке договора купли-продажи или договора аренды земельного участка вследствие уклонения от заключения указанных договоров, не возвращаются.

22. Не допускается требовать от победителя аукциона, иного лица, с которым договор купли-продажи или договор аренды земельного участка заключается в соответствии с [пунктом 13](https://docs.cntd.ru/document/744100004#BPS0P6), [14](https://docs.cntd.ru/document/744100004#BPU0P7) или [20 настоящей статьи](https://docs.cntd.ru/document/744100004#BPI0P0), возмещение расходов, связанных с выполнением кадастровых работ в отношении земельного участка, являющегося предметом указанных договоров, а также расходов, связанных с организацией и проведением аукциона.

23. Организатор аукциона вправе объявить о проведении повторного аукциона в случае, если аукцион был признан несостоявшимся и лицо, подавшее единственную заявку на участие в аукционе, заявитель, признанный единственным участником аукциона, или единственный принявший участие в аукционе его участник в течение тридцати дней со дня направления им проекта договора купли-продажи или проекта договора аренды земельного участка не подписали и не представили в уполномоченный орган указанные договоры (при наличии указанных лиц). При этом условия повторного аукциона могут быть изменены.

(Пункт в редакции, введенной в действие [Федеральным законом от 30 декабря 2020 года N 494-ФЗ](https://docs.cntd.ru/document/573249809#8QC0M5). - См. [предыдущую редакцию](https://docs.cntd.ru/document/542681888#BPO0P3))

24. Пункт утратил силу - [Федеральный закон от 30 декабря 2020 года N 494-ФЗ](https://docs.cntd.ru/document/573249809#8QE0M6). - См. [предыдущую редакцию](https://docs.cntd.ru/document/542681888#BPQ0P4).

25. Если договор купли-продажи или договор аренды земельного участка в течение тридцати дней со дня направления победителю аукциона проектов указанных договоров не были им подписаны и представлены в уполномоченный орган, организатор аукциона предлагает заключить указанные договоры иному участнику аукциона, который сделал предпоследнее предложение о цене предмета аукциона, по цене, предложенной победителем аукциона.

(Пункт в редакции, введенной в действие [Федеральным законом от 30 декабря 2020 года N 494-ФЗ](https://docs.cntd.ru/document/573249809#8QG0M7). - См. [предыдущую редакцию](https://docs.cntd.ru/document/542681888#BPS0P5))

26. В случае, если в течение тридцати дней со дня направления участнику аукциона, который сделал предпоследнее предложение о цене предмета аукциона, проекта договора купли-продажи или проекта договора аренды земельного участка этот участник не представил в уполномоченный орган подписанные им договоры, организатор аукциона вправе объявить о проведении повторного аукциона или распорядиться земельным участком иным образом в соответствии с настоящим Кодексом.

(Пункт в редакции, введенной в действие [Федеральным законом от 30 декабря 2020 года N 494-ФЗ](https://docs.cntd.ru/document/573249809#8QI0M8). - См. [предыдущую редакцию](https://docs.cntd.ru/document/542681888#BPU0P6))

27. Сведения о победителях аукционов, уклонившихся от заключения договора купли-продажи или договора аренды земельного участка, являющегося предметом аукциона, и об иных лицах, с которыми указанные договоры заключаются в соответствии с [пунктом 13](https://docs.cntd.ru/document/744100004#BPS0P6), [14](https://docs.cntd.ru/document/744100004#BPU0P7) или [20 настоящей статьи](https://docs.cntd.ru/document/744100004#BPI0P0) и которые уклонились от их заключения, включаются в реестр недобросовестных участников аукциона.

28. Ведение реестра недобросовестных участников аукциона осуществляется уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти.

29. В реестр недобросовестных участников аукциона включаются следующие сведения:

1) наименование, фирменное наименование (при наличии), место нахождения (для юридического лица), фамилия, имя и (при наличии) отчество (для граждан), идентификационный номер налогоплательщика или в соответствии с законодательством иностранного государства аналог идентификационного номера налогоплательщика (для иностранного лица) лиц, указанных в [пункте 27 настоящей статьи](https://docs.cntd.ru/document/744100004#BQ00P7);

2) наименование, идентификационный номер налогоплательщика (для юридического лица) или в соответствии с законодательством иностранного государства аналог идентификационного номера налогоплательщика (для иностранного лица) учредителей (участников) юридических лиц, указанных в [пункте 27 настоящей статьи](https://docs.cntd.ru/document/744100004#BQ00P7), фамилия, имя и (при наличии) отчество (для граждан) учредителей (участников), членов коллегиальных исполнительных органов, лиц, исполняющих функции единоличного исполнительного органа юридических лиц, указанных в [пункте 27 настоящей статьи](https://docs.cntd.ru/document/744100004#BQ00P7);

3) дата проведения аукциона в случае, если победитель аукциона уклонился от заключения договора купли-продажи или договора аренды земельного участка, являющегося предметом аукциона, дата признания аукциона несостоявшимся в случае, если лицо, подавшее единственную заявку на участие в аукционе, заявитель, признанный единственным участником аукциона, или единственный принявший участие в аукционе его участник уклонились от заключения указанных договоров;

4) дата внесения указанных в настоящем пункте сведений в реестр недобросовестных участников аукциона.

30. В случае, если победитель аукциона или иное лицо, с которым договор купли-продажи или договор аренды земельного участка заключается в соответствии с [пунктом 13](https://docs.cntd.ru/document/744100004#BPS0P6), [14](https://docs.cntd.ru/document/744100004#BPU0P7) или [20 настоящей статьи](https://docs.cntd.ru/document/744100004#BPI0P0), в течение тридцати дней со дня направления им уполномоченным органом проекта указанного договора не подписали и не представили в уполномоченный орган указанные договоры, уполномоченный орган в течение пяти рабочих дней со дня истечения этого срока направляет сведения, предусмотренные [подпунктами 1](https://docs.cntd.ru/document/744100004#BPM0P1)-[3 пункта 29 настоящей статьи](https://docs.cntd.ru/document/744100004#BPQ0P3), в уполномоченный Правительством Российской Федерации федеральный орган исполнительной власти для включения их в реестр недобросовестных участников аукциона.

(Пункт в редакции, введенной в действие [Федеральным законом от 30 декабря 2020 года N 494-ФЗ](https://docs.cntd.ru/document/573249809#8Q40M0). - См. [предыдущую редакцию](https://docs.cntd.ru/document/542681888#BPU0P5))

31. Сведения, содержащиеся в реестре недобросовестных участников аукциона, должны быть доступны для ознакомления на официальном сайте.

32. Сведения, предусмотренные [пунктом 29 настоящей статьи](https://docs.cntd.ru/document/744100004#BPK0P0), исключаются из реестра недобросовестных участников аукциона по истечении двух лет со дня их внесения в реестр недобросовестных участников аукциона.

33. Внесение сведений о лицах, указанных в [пункте 27 настоящей статьи](https://docs.cntd.ru/document/744100004#BQ00P7), в реестр недобросовестных участников аукциона или содержание этих сведений в реестре недобросовестных участников аукциона, равно как и неисполнение действий, предусмотренных [пунктом 32 настоящей статьи](https://docs.cntd.ru/document/744100004#BQ20P7), могут быть обжалованы заинтересованным лицом в судебном порядке.

34. Порядок ведения реестра недобросовестных участников аукциона, в том числе требования к технологическим, программным, лингвистическим, правовым и организационным средствам обеспечения ведения данного реестра, устанавливается уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти.

[Комментарий к статье 39\_12](https://docs.cntd.ru/document/561281045#8PU0LT).

**Статья 39\_13. Аукцион по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, либо аукцион на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, в электронной форме**

1. Аукцион по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, либо аукцион на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, проводится в электронной форме, за исключением случаев, предусмотренных [пунктом 2 настоящей статьи](https://docs.cntd.ru/document/744100004#BOU0OQ).

2. Аукцион не проводится в электронной форме в случаях, если земельный участок предоставляется гражданам для индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства, садоводства, гражданам или крестьянским (фермерским) хозяйствам для осуществления крестьянским (фермерским) хозяйством его деятельности либо предназначен для сельскохозяйственного производства.

(Пункт в редакции, введенной в действие с 1 января 2019 года [Федеральным законом от 29 июля 2017 года N 217-ФЗ](https://docs.cntd.ru/document/436753181#A720N9). - См. [предыдущую редакцию](https://docs.cntd.ru/document/542632945#BOU0OQ))

3. В случае проведения аукциона в электронной форме опубликование извещения о проведении аукциона в электронной форме в порядке, установленном для официального опубликования (обнародования) муниципальных правовых актов уставом поселения, городского округа, по месту нахождения земельного участка не требуется.

4. Порядок проведения аукциона в электронной форме устанавливается федеральным законом.

[Комментарий к статье 39\_13](https://docs.cntd.ru/document/561281045#8QM0M4).

**Статья 39\_14. Порядок предоставления в собственность, аренду, постоянное (бессрочное) пользование, безвозмездное пользование земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, без проведения торгов**

1. Предоставление земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, осуществляется без проведения торгов в следующем порядке:

1) подготовка схемы расположения земельного участка в случае, если земельный участок предстоит образовать и не утвержден проект межевания территории, в границах которой предстоит образовать такой земельный участок;

2) подача в уполномоченный орган гражданином или юридическим лицом заявления о предварительном согласовании предоставления земельного участка в случае, если земельный участок предстоит образовать или границы земельного участка подлежат уточнению в соответствии с [Федеральным законом "О государственной регистрации недвижимости](https://docs.cntd.ru/document/420287404#64U0IK)". В случае, если земельный участок, на котором расположены здание, сооружение, предстоит образовать или границы такого земельного участка подлежат уточнению, с заявлением о предварительном согласовании предоставления земельного участка в уполномоченный орган может обратиться любой правообладатель здания, сооружения, помещения в здании, сооружении;

(Подпункт в редакции, введенной в действие с 1 января 2017 года [Федеральным законом от 3 июля 2016 года N 361-ФЗ](https://docs.cntd.ru/document/420363716#8P20LS). - См. [предыдущую редакцию](https://docs.cntd.ru/document/420377528#BPM0P0))

3) принятие решения о предварительном согласовании предоставления земельного участка в порядке, установленном [статьей 39\_15 настоящего Кодекса](https://docs.cntd.ru/document/744100004#BQC0PA), в случае, если земельный участок предстоит образовать или границы земельного участка подлежат уточнению в соответствии с [Федеральным законом "О государственной регистрации недвижимости](https://docs.cntd.ru/document/420287404#64U0IK)";

(Подпункт в редакции, введенной в действие с 1 января 2017 года [Федеральным законом от 3 июля 2016 года N 361-ФЗ](https://docs.cntd.ru/document/420363716#8P40LT). - См. [предыдущую редакцию](https://docs.cntd.ru/document/420377528#BPO0P1))

4) обеспечение заинтересованным гражданином или юридическим лицом выполнения кадастровых работ в целях образования земельного участка в соответствии с проектом межевания территории, со схемой расположения земельного участка или с проектной документацией лесных участков либо кадастровых работ, необходимых для уточнения границ земельного участка, в случае, если принято решение о предварительном согласовании предоставления земельного участка;

(Подпункт в редакции, введенной в действие с 1 октября 2015 года [Федеральным законом от 29 июня 2015 года N 206-ФЗ](https://docs.cntd.ru/document/420284415#8OM0LM). - См. [предыдущую редакцию](https://docs.cntd.ru/document/420299199#BPQ0P2))

5) осуществление государственного кадастрового учета земельного участка или государственного кадастрового учета в связи с уточнением границ земельного участка, а также государственной регистрации права государственной или муниципальной собственности на него, за исключением случаев образования земельного участка из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена;

6) подача в уполномоченный орган гражданином или юридическим лицом заявления о предоставлении земельного участка;

7) заключение договора купли-продажи, договора аренды земельного участка, договора безвозмездного пользования земельным участком, принятие уполномоченным органом решения о предоставлении земельного участка в собственность бесплатно, в постоянное (бессрочное) пользование.

2. Заявление о предварительном согласовании предоставления земельного участка, заявление о предоставлении земельного участка подаются или направляются в уполномоченный орган гражданином или юридическим лицом по их выбору лично или посредством почтовой связи на бумажном носителе либо в форме электронных документов с использованием информационно-телекоммуникационной сети "Интернет". Порядок и способы подачи указанных заявлений, если они подаются в форме электронного документа с использованием информационно-телекоммуникационной сети "Интернет", требования к их формату утверждаются уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти.

2. Установка и эксплуатация рекламных конструкций на землях или земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляются на основании договора на установку и эксплуатацию рекламной конструкции в соответствии с [Федеральным законом от 13 марта 2006 года N 38-ФЗ "О рекламе"](https://docs.cntd.ru/document/901971356#7D20K3).

3. Виды объектов, размещение которых может осуществляться на землях или земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, без предоставления земельных участков и установления сервитутов, публичного сервитута (за исключением объектов, указанных в [пунктах 1](https://docs.cntd.ru/document/744100004#BR00P4) и [2 настоящей статьи](https://docs.cntd.ru/document/744100004#BR40P5)), устанавливаются Правительством Российской Федерации. Порядок и условия размещения указанных объектов устанавливаются нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации.

(Пункт в редакции, введенной в действие с 1 сентября 2018 года [Федеральным законом от 3 августа 2018 года N 341-ФЗ](https://docs.cntd.ru/document/550836301#7E60KG). - См. [предыдущую редакцию](https://docs.cntd.ru/document/542631622#BR80P6))

4. В случае, если объекты, размещенные в соответствии с [пунктом 3 настоящей статьи](https://docs.cntd.ru/document/744100004#BR80P6), предназначены для подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, предоставление гражданам, юридическим лицам земельных участков, которые находятся в государственной или муниципальной собственности и на которых или под поверхностью которых размещены указанные объекты, не влечет за собой принудительные снос или демонтаж указанных объектов (за исключением случаев, если наличие указанных объектов приводит к невозможности использования земельных участков в соответствии с их разрешенным использованием).

[Комментарий к статье 39\_36](https://docs.cntd.ru/document/561281045#A7I0NF).

**Статья 39\_36-1. Использование гражданами земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для возведения гаражей, являющихся некапитальными сооружениями, либо для стоянки технических или других средств передвижения инвалидов вблизи их места жительства**

1. Использование земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для возведения гражданами гаражей, являющихся некапитальными сооружениями, либо для стоянки технических или других средств передвижения инвалидов вблизи их места жительства осуществляется на основании утверждаемой органами местного самоуправления поселений, городских округов или муниципальных округов, а на межселенных территориях органами местного самоуправления муниципальных районов схемы размещения таких объектов в порядке, определенном нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации.

2. Использование земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для возведения гражданами гаражей, являющихся некапитальными сооружениями, осуществляется за плату, порядок определения которой устанавливается:

1) Правительством Российской Федерации в отношении земельных участков, находящихся в федеральной собственности;

2) органом государственной власти субъекта Российской Федерации в отношении земельных участков, находящихся в собственности субъекта Российской Федерации, земель или земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена;

3) органом местного самоуправления в отношении земельных участков, находящихся в муниципальной собственности.

3. Органами государственной власти субъектов Российской Федерации может быть установлен перечень категорий граждан, имеющих право на бесплатное использование земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для возведения гражданами гаражей, являющихся некапитальными сооружениями.

4. Использование земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для стоянки технических или других средств передвижения инвалидов вблизи их места жительства осуществляется бесплатно.

(Статья дополнительно включена с 1 сентября 2021 года [Федеральным законом от 5 апреля 2021 года N 79-ФЗ](https://docs.cntd.ru/document/603176134#7D60K4))

**Глава V\_7. УСТАНОВЛЕНИЕ ПУБЛИЧНОГО СЕРВИТУТА В ОТДЕЛЬНЫХ ЦЕЛЯХ**

(Дополнительно включена с 1 сентября 2018 года [Федеральным законом от 3 августа 2018 года N 341-ФЗ](https://docs.cntd.ru/document/550836301#7E80KH))

**Статья 39\_37. Цели установления публичного сервитута**

В порядке, предусмотренном настоящей главой, публичный сервитут устанавливается для использования земельных участков и (или) земель в следующих целях:

1) размещение объектов электросетевого хозяйства, тепловых сетей, водопроводных сетей, сетей водоотведения, линий и сооружений связи, линейных объектов системы газоснабжения, нефтепроводов и нефтепродуктопроводов, их неотъемлемых технологических частей, если указанные объекты являются объектами федерального, регионального или местного значения, либо необходимы для организации электро-, газо-, тепло-, водоснабжения населения и водоотведения, подключения (технологического присоединения) к сетям инженерно-технического обеспечения, либо переносятся в связи с изъятием земельных участков, на которых они ранее располагались, для государственных или муниципальных нужд (далее также - инженерные сооружения);

2) складирование строительных и иных материалов, размещение временных или вспомогательных сооружений (включая ограждения, бытовки, навесы) и (или) строительной техники, которые необходимы для обеспечения строительства, реконструкции, ремонта объектов транспортной инфраструктуры федерального, регионального или местного значения, на срок указанных строительства, реконструкции, ремонта;

3) устройство пересечений автомобильных дорог или железнодорожных путей с железнодорожными путями общего пользования на земельных участках, находящихся в государственной собственности, в границах полос отвода железных дорог, а также устройство пересечений автомобильных дорог или железнодорожных путей с автомобильными дорогами или примыканий автомобильных дорог к другим автомобильным дорогам на земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в границах полосы отвода автомобильной дороги;

4) размещение автомобильных дорог и железнодорожных путей в туннелях;

5) проведение инженерных изысканий в целях подготовки документации по планировке территории, предусматривающей размещение линейных объектов федерального, регионального или местного значения, проведение инженерных изысканий для строительства, реконструкции указанных объектов, а также сооружений, предусмотренных [подпунктом 1 настоящей статьи](https://docs.cntd.ru/document/744100004#BU20PP).

[Комментарий к статье 39\_37](https://docs.cntd.ru/document/561281045#A7K0NF)

**Статья 39\_38. Органы, принимающие решение об установлении публичного сервитута**

Публичный сервитут в отношении земельных участков и (или) земель для их использования в целях, предусмотренных [статьей 39\_37 настоящего Кодекса](https://docs.cntd.ru/document/744100004#BU00PO) (далее также в настоящей главе - публичный сервитут), устанавливается:

1) решениями уполномоченных федеральных органов исполнительной власти - в случаях установления публичного сервитута для размещения инженерных сооружений федерального значения, устройства пересечений автомобильных дорог или железнодорожных путей с железнодорожными путями общего пользования, автомобильными дорогами федерального значения или для устройства примыканий автомобильных дорог к автомобильным дорогам федерального значения, размещения автомобильных дорог федерального значения, железнодорожных путей в туннелях;

2) решениями уполномоченных исполнительных органов государственной власти субъектов Российской Федерации - в случаях установления публичного сервитута для размещения инженерных сооружений регионального значения, устройства пересечений автомобильных дорог или железнодорожных путей с автомобильными дорогами регионального или межмуниципального значения или для устройства примыканий автомобильных дорог к автомобильным дорогам регионального или межмуниципального значения, размещения автомобильных дорог регионального или межмуниципального значения в туннелях;

3) решениями уполномоченных органов исполнительной власти, органов местного самоуправления, принимающих решения об изъятии земельных участков для государственных или муниципальных нужд, - в случае установления публичного сервитута в целях реконструкции инженерных сооружений, переносимых в связи с изъятием земельных участков, на которых они располагались, для государственных или муниципальных нужд;

4) решениями органов местного самоуправления городского округа, городского поселения - в случаях установления публичного сервитута для размещения инженерных сооружений, являющихся объектами местного значения городского округа, городского поселения, устройства пересечений автомобильных дорог или железнодорожных путей с автомобильными дорогами местного значения городского округа, городского поселения или для устройства примыканий автомобильных дорог к автомобильным дорогам местного значения городского округа, городского поселения, размещения автомобильных дорог местного значения городского округа, городского поселения в туннелях, а также в целях, предусмотренных [статьей 39\_37 настоящего Кодекса](https://docs.cntd.ru/document/744100004#BU00PO) и не указанных в [подпунктах 1](https://docs.cntd.ru/document/744100004#BTU0PM)-[3 настоящей статьи](https://docs.cntd.ru/document/744100004#BU20PO), в отношении земельных участков и (или) земель, расположенных в границах городского округа, городского поселения;

5) решением органа местного самоуправления муниципального района - в случае установления публичного сервитута для размещения инженерных сооружений, являющихся объектами местного значения муниципального района, сельского поселения, размещения автомобильных дорог местного значения муниципального района, сельского поселения в туннелях, а также в целях, предусмотренных [статьей 39\_37 настоящего Кодекса](https://docs.cntd.ru/document/744100004#BU00PO) и не указанных в [подпунктах 1](https://docs.cntd.ru/document/744100004#BTU0PM)-[3 настоящей статьи](https://docs.cntd.ru/document/744100004#BU20PO), в отношении земельных участков и (или) земель, расположенных в границах сельских поселений, на межселенных территориях муниципального района.

[Комментарий к статье 39\_38](https://docs.cntd.ru/document/561281045#A7C0NA)

**Статья 39\_39. Условия установления публичного сервитута**

1. Публичный сервитут устанавливается решением уполномоченного органа исполнительной власти или органа местного самоуправления, предусмотренных [статьей 39\_38 настоящего Кодекса](https://docs.cntd.ru/document/744100004#BTS0PL) (далее также в настоящей главе - орган, уполномоченный на установление публичного сервитута), на основании ходатайства об установлении публичного сервитута.

2. Публичный сервитут должен устанавливаться с учетом положений [статьи 23 настоящего Кодекса](https://docs.cntd.ru/document/744100004#8P60LQ).

3. Установление публичного сервитута допускается только при условии обоснования необходимости его установления в соответствии с [пунктами 2](https://docs.cntd.ru/document/744100004#BTM0PH) и [3 статьи 39\_41 настоящего Кодекса](https://docs.cntd.ru/document/744100004#BU40PO).

4. Установление публичного сервитута осуществляется независимо от формы собственности на земельный участок.

5. Не допускается установление публичного сервитута в целях, указанных в [подпунктах 1](https://docs.cntd.ru/document/744100004#BU20PP) и [2 статьи 39\_37 настоящего Кодекса](https://docs.cntd.ru/document/744100004#BTK0PH), в отношении земельных участков, предоставленных или принадлежащих гражданам и предназначенных для индивидуального жилищного строительства, ведения садоводства, огородничества, личного подсобного хозяйства, за исключением случаев, если это требуется для:

1) подключения (технологического присоединения) зданий, сооружений, расположенных в границах элемента планировочной структуры, в границах которого находятся такие земельные участки, к сетям инженерно-технического обеспечения;

2) эксплуатации, реконструкции существующих инженерных сооружений;

3) размещения инженерных сооружений, которые переносятся с земельных участков, изымаемых для государственных или муниципальных нужд.

[Комментарий к статье 39\_39](https://docs.cntd.ru/document/561281045#A7O0NG)

**Статья 39\_40. Лица, имеющие право ходатайствовать об установлении публичного сервитута**

С ходатайством об установлении публичного сервитута вправе обратиться организация (далее в настоящей главе - заявитель):

1) являющаяся субъектом естественных монополий, - в случаях установления публичного сервитута для размещения инженерных сооружений, обеспечивающих деятельность этого субъекта, а также для проведения инженерных изысканий в целях подготовки документации по планировке территории, предусматривающей размещение указанных сооружений, инженерных изысканий для их строительства, реконструкции;

2) являющаяся организацией связи, - для размещения линий или сооружений связи, указанных в [подпункте 1 статьи 39\_37 настоящего Кодекса](https://docs.cntd.ru/document/744100004#BU20PP), а также для проведения инженерных изысканий в целях подготовки документации по планировке территории, предусматривающей размещение указанных линий и сооружений связи, инженерных изысканий для их строительства, реконструкции;

3) являющаяся владельцем объекта транспортной инфраструктуры федерального, регионального или местного значения, - в случае установления публичного сервитута для целей, указанных в [подпунктах 2](https://docs.cntd.ru/document/744100004#BTK0PH)-[5 статьи 39\_37 настоящего Кодекса](https://docs.cntd.ru/document/744100004#BTQ0PK);

4) предусмотренная [пунктом 1 статьи 56\_4 настоящего Кодекса](https://docs.cntd.ru/document/744100004#BRM0P9) и подавшая ходатайство об изъятии земельного участка для государственных или муниципальных нужд, - в случае установления сервитута в целях реконструкции инженерного сооружения, которое переносится в связи с изъятием такого земельного участка для государственных или муниципальных нужд;

5) иное лицо, уполномоченное в соответствии с нормативными правовыми актами Российской Федерации, нормативными правовыми актами субъектов Российской Федерации, заключенными с органами государственной власти или органами местного самоуправления договорами или соглашениями осуществлять деятельность, для обеспечения которой допускается установление публичного сервитута.

[Комментарий к статье 39\_40](https://docs.cntd.ru/document/561281045#A7K0ND)

**Статья 39\_41. Ходатайство об установлении публичного сервитута**

1. В ходатайстве об установлении публичного сервитута должны быть указаны:

1) наименование и место нахождения заявителя, государственный регистрационный номер записи о государственной регистрации юридического лица в едином государственном реестре юридических лиц и идентификационный номер налогоплательщика;

2) цель установления публичного сервитута в соответствии со [статьей 39\_37 настоящего Кодекса](https://docs.cntd.ru/document/744100004#BU00PO);

3) испрашиваемый срок публичного сервитута;

4) срок, в течение которого использование земельного участка (его части) и (или) расположенного на нем объекта недвижимости в соответствии с их разрешенным использованием будет невозможно или существенно затруднено в связи с осуществлением деятельности, для обеспечения которой устанавливается публичный сервитут (при возникновении таких обстоятельств). В указанный срок включается срок строительства, реконструкции, капитального или текущего ремонта инженерного сооружения;

5) обоснование необходимости установления публичного сервитута;

6) указание на право, на котором инженерное сооружение принадлежит заявителю, если подано ходатайство об установлении публичного сервитута для реконструкции или эксплуатации указанного инженерного сооружения;

7) сведения о правообладателе инженерного сооружения, которое переносится в связи с изъятием земельного участка для государственных или муниципальных нужд, в случае, если заявитель не является собственником указанного инженерного сооружения;

8) кадастровые номера (при их наличии) земельных участков, в отношении которых подано ходатайство об установлении публичного сервитута, адреса или иное описание местоположения таких земельных участков;

9) почтовый адрес и (или) адрес электронной почты для связи с заявителем.

2. В обосновании необходимости установления публичного сервитута должны быть приведены:

1) реквизиты решения об утверждении документа территориального планирования, предусматривающего размещение объекта федерального, регионального или местного значения в случае, если подано ходатайство об установлении публичного сервитута в целях проведения инженерных изысканий для подготовки документации по планировке территории, предусматривающей размещение инженерных сооружений федерального, регионального или местного значения, в целях проведения инженерных изысканий для их строительства, реконструкции, а также в целях строительства или реконструкции таких инженерных сооружений, если такие инженерные сооружения в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности подлежат отображению в документах территориального планирования;

2) реквизиты решения об утверждении проекта планировки территории, предусматривающего размещение инженерного сооружения, автомобильной дороги, железнодорожных путей в случае, если подано ходатайство об установлении публичного сервитута в целях строительства, реконструкции инженерного сооружения, устройства пересечений указанных автомобильной дороги, железнодорожных путей с железнодорожными путями общего пользования, автомобильными дорогами, примыканий автомобильной дороги к другой автомобильной дороге, размещения автомобильной дороги, железнодорожных путей в туннелях, проведения инженерных изысканий для строительства, реконструкции указанных инженерного сооружения, автомобильной дороги, железнодорожных путей, за исключением случаев, если в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности для размещения указанных инженерного сооружения, автомобильной дороги, железнодорожных путей не требуется разработка документации по планировке территории;

3) реквизиты решения об утверждении программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры поселения, городского округа либо положения инвестиционных программ субъектов естественных монополий, организаций коммунального комплекса, которыми предусмотрены мероприятия по строительству, реконструкции инженерного сооружения, в случае, если подано ходатайство об установлении публичного сервитута в целях строительства или реконструкции указанного инженерного сооружения;

4) реквизиты решения об изъятии земельного участка для государственных или муниципальных нужд в случае, если подается ходатайство об установлении публичного сервитута в целях реконструкции инженерных сооружений, которые переносятся в связи с изъятием для государственных или муниципальных нужд земельного участка, на котором они расположены, за исключением случаев подачи указанного ходатайства одновременно с ходатайством об изъятии земельного участка для государственных или муниципальных нужд;

5) проект организации строительства объекта федерального, регионального или местного значения в случае установления публичного сервитута для целей, предусмотренных [подпунктом 2 статьи 39\_37 настоящего Кодекса](https://docs.cntd.ru/document/744100004#BTK0PH);

6) договор о подключении (технологическом присоединении) к электрическим сетям, тепловым сетям, водопроводным сетям, сетям водоснабжения и (или) водоотведения, сетям газоснабжения с указанием сторон такого договора и сроков технологического присоединения, в целях исполнения которого требуется размещение инженерного сооружения, если подано ходатайство об установлении публичного сервитута в целях размещения инженерного сооружения, необходимого для подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, и размещение инженерного сооружения не предусмотрено документами, указанными в [подпунктах 1](https://docs.cntd.ru/document/744100004#BTO0PI) и [2 настоящего пункта](https://docs.cntd.ru/document/744100004#BTQ0PJ).

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Подпункт 5 пункта 1 статьи 57 настоящего Федерального закона признан не соответствующим [Конституции Российской Федерации](https://docs.cntd.ru/document/9004937), ее [статьям 2](https://docs.cntd.ru/document/9004937#65A0IQ), [19](https://docs.cntd.ru/document/9004937#7E20KD) ([части 1](https://docs.cntd.ru/document/9004937#7E40KE) и [2](https://docs.cntd.ru/document/9004937#7E60KF)), [34](https://docs.cntd.ru/document/9004937#8OU0LS) ([часть 1](https://docs.cntd.ru/document/9004937#8P00LT)), [35](https://docs.cntd.ru/document/9004937#8OK0LM) ([части 1](https://docs.cntd.ru/document/9004937#8OM0LN), [2](https://docs.cntd.ru/document/9004937#8OO0LO) и [3](https://docs.cntd.ru/document/9004937#8OQ0LP)) и [55](https://docs.cntd.ru/document/9004937#8PI0LU) ([часть 3](https://docs.cntd.ru/document/9004937#8PO0M1)), в той мере, в какой содержащиеся в них положения о возмещении убытков в случае ограничения прав собственника земельного участка правомерными действиями органа государственной власти или органа местного самоуправления в связи с установлением зоны охраны объекта культурного наследия - в системе действующего правового регулирования и с учетом их истолкования в правоприменительной практике - в силу своей неопределенности не позволяют однозначно определить условия такого возмещения - [постановление Конституционного Суда Российской Федерации от 5 марта 2020 года N 11-П](https://docs.cntd.ru/document/564376912#65C0IR).

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

2. Убытки возмещаются:

1) землепользователям, землевладельцам и арендаторам земельных участков в случаях, предусмотренных пунктом 1 настоящей статьи;

2) собственникам земельных участков в случаях, предусмотренных [подпунктами 2](https://docs.cntd.ru/document/744100004#AA80NR) и [4 пункта 1](https://docs.cntd.ru/document/744100004#AAC0NT) настоящей статьи;

(Подпункт в редакции, введенной в действие с 1 сентября 2018 года [Федеральным законом от 3 августа 2018 года N 341-ФЗ](https://docs.cntd.ru/document/550836301#8QI0M6). - См. [предыдущую редакцию](https://docs.cntd.ru/document/542631622#AAI0O0))

3) иным лицам в случаях, предусмотренных [статьей 57\_1 настоящего Кодекса](https://docs.cntd.ru/document/744100004#BRO0P5).

(Подпункт дополнительно включен с 4 августа 2018 года [Федеральным законом от 3 августа 2018 года N 342-ФЗ](https://docs.cntd.ru/document/550836307#8QE0M2))

3. Возмещение убытков осуществляется за счет лиц, в пользу которых ограничиваются права, а при отсутствии таких лиц - за счет соответствующих бюджетов бюджетной системы Российской Федерации, а также за счет лиц, деятельность которых вызвала ухудшение качества земель. Возмещение убытков, причиненных ограничением прав в связи с установлением, изменением зон с особыми условиями использования территорий, осуществляется с учетом особенностей, предусмотренных [статьей 57\_1 настоящего Кодекса](https://docs.cntd.ru/document/744100004#BRO0P5).

(Пункт в редакции, введенной в действие с 4 августа 2018 года [Федеральным законом от 3 августа 2018 года N 342-ФЗ](https://docs.cntd.ru/document/550836307#8QG0M3). - См. [предыдущую редакцию](https://docs.cntd.ru/document/542630574#8QM0M2))

4. При расчетах размеров возмещения убытки собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков определяются с учетом рыночной стоимости их имущества на день, предшествующий принятию решения, на основании которого возникли ограничения прав собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков.

(Пункт в редакции, введенной в действие с 1 апреля 2015 года [Федеральным законом от 31 декабря 2014 года N 499-ФЗ](https://docs.cntd.ru/document/420242951#8Q40M4); в редакции, введенной в действие с 4 августа 2018 года [Федеральным законом от 3 августа 2018 года N 342-ФЗ](https://docs.cntd.ru/document/550836307#8QI0M4); в редакции, введенной в действие с 1 сентября 2018 года [Федеральным законом от 3 августа 2018 года N 341-ФЗ](https://docs.cntd.ru/document/550836301#8QK0M7). - См. [предыдущую редакцию](https://docs.cntd.ru/document/542631622#8QQ0M3))

5. Порядок определения состава и размера убытков, предусмотренных настоящей главой, в том числе в связи с необходимостью сноса здания, сооружения, объекта незавершенного строительства, приведения их параметров и (или) разрешенного использования (назначения), разрешенного использования земельных участков в соответствие с ограничениями использования земельных участков, установленными в границах зон с особыми условиями использования территорий, порядок заключения соглашения о возмещении убытков, условия такого соглашения и порядок возмещения убытков устанавливаются Правительством Российской Федерации.

(Пункт в редакции, введенной в действие с 4 августа 2018 года [Федеральным законом от 3 августа 2018 года N 342-ФЗ](https://docs.cntd.ru/document/550836307#8QK0M5). - См. [предыдущую редакцию](https://docs.cntd.ru/document/542630574#8QU0M4))

[Комментарий к статье 57](https://docs.cntd.ru/document/561281045#A8C0NE).

**Статья 57\_1. Особенности возмещения убытков при ограничении прав в связи с установлением, изменением зон с особыми условиями использования территорий**

1. Убытки, в том числе упущенная выгода, причиненные ограничением прав лиц, указанных в [пункте 2 настоящей статьи](https://docs.cntd.ru/document/744100004#BS20P7), в связи с установлением, изменением зон с особыми условиями использования территорий, подлежат возмещению в полном объеме с учетом особенностей, установленных настоящей статьей.

2. Убытки возмещаются:

1) гражданам и юридическим лицам - собственникам земельных участков;

2) арендаторам земельных участков, землепользователям и землевладельцам, которым предоставлены земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности;

3) публично-правовым образованиям, органы государственной власти или органы местного самоуправления которых осуществляют полномочия по предоставлению земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности (в случае включения в границы зоны с особыми условиями использования территории земель и (или) земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности);

4) собственникам зданий, сооружений, помещений в них, объектов незавершенного строительства в случае, если строительство таких зданий, сооружений, объектов начато до дня установления или изменения зоны с особыми условиями использования территории и в отношении их не принято решение о сносе самовольной постройки либо решение о сносе самовольной постройки или ее приведении в соответствие с установленными требованиями (кроме случаев, если данное решение принято исключительно в связи с несоответствием таких зданий, сооружений, объектов предельному количеству этажей и (или) предельной высоте зданий, сооружений, установленным правилами землепользования и застройки, документацией по планировке территории, федеральными законами, требованиями разрешений на строительство (далее - обязательные требования к количеству этажей и (или) высоте объекта);

5) гражданам - нанимателям жилых помещений по договорам социального найма или договорам найма жилых помещений государственного либо муниципального жилищного фонда в многоквартирных домах в случае, если строительство таких многоквартирных домов начато до дня установления, изменения зоны с особыми условиями использования территории.

3. При расчетах размеров возмещения убытки лиц, указанных в [подпунктах 1](https://docs.cntd.ru/document/744100004#BS60P8)-[4 пункта 2 настоящей статьи](https://docs.cntd.ru/document/744100004#BSI0PB), определяются с учетом рыночной стоимости их имущества на день, предшествующий принятию решения об установлении или изменении зоны с особыми условиями использования территории, и иных убытков, связанных со сносом зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства, приведением их параметров и (или) разрешенного использования (назначения), разрешенного использования земельных участков в соответствие с установленными в границах зоны с особыми условиями использования территории ограничениями использования земельных участков, иных убытков, предусмотренных [пунктом 4 настоящей статьи](https://docs.cntd.ru/document/744100004#BSU0PE). При этом при расчете размеров возмещения публично-правовым образованиям, указанным в [подпункте 3 пункта 2 настоящей статьи](https://docs.cntd.ru/document/744100004#BSE0PA), не учитываются убытки, связанные с изменением рыночной стоимости земель и (или) земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в связи с установлением зоны с особыми условиями использования территории.

4. При расчете размера возмещения также учитываются убытки, возникающие в связи с расторжением договоров, заключенных лицами, указанными в [подпунктах 1](https://docs.cntd.ru/document/744100004#BS60P8)-[4 пункта 2 настоящей статьи](https://docs.cntd.ru/document/744100004#BSI0PB), в отношении земельных участков и (или) иных объектов недвижимого имущества, невозможностью исполнения ими обязательств перед третьими лицами, в том числе основанных на заключенных с такими лицами договорах, а в случае сноса жилого помещения или запрета проживания в нем также убытки, предусмотренные [частью 7 статьи 32 Жилищного кодекса Российской Федерации](https://docs.cntd.ru/document/901919946#8PS0M3).

5. В случае сноса здания, сооружения, объекта незавершенного строительства в связи с их нахождением в границах зоны с особыми условиями использования территории, в отношении которых принято решение о сносе самовольной постройки или ее приведении в соответствие с установленными требованиями исключительно по основанию их несоответствия обязательным требованиям к количеству этажей и (или) высоте объекта, или приведения параметров таких здания, сооружения, объекта незавершенного строительства и (или) их разрешенного использования (назначения) в соответствие с ограничениями использования земельных участков, установленными в границах зоны с особыми условиями использования территории, при расчете размера возмещения убытки определяются исходя из параметров зданий, сооружений, соответствующих установленным требованиям, требованиям разрешений на строительство.

6. При расчетах размера возмещения убытки лиц, указанных в [подпункте 5 пункта 2 настоящей статьи](https://docs.cntd.ru/document/744100004#BSM0PC), определяются исходя из расходов, связанных с изменением места проживания указанных лиц и их переездом.

7. В случаях, предусмотренных абзацем вторым [подпункта 3 пункта 10](https://docs.cntd.ru/document/744100004#BQM0OV) и абзацем вторым [пункта 11 настоящей статьи](https://docs.cntd.ru/document/744100004#BQS0P0), при расчетах размеров возмещения убытки определяются исходя из понесенных лицом расходов, связанных с планируемыми строительством, реконструкцией зданий, сооружений на земельном участке.

8. Убытки, предусмотренные настоящей статьей, возмещают:

1) собственник здания, сооружения, в связи с размещением которых принято решение об установлении или изменении зоны с особыми условиями использования территории (концессионер, частный партнер в период действия концессионного соглашения, соглашения о государственно-частном партнерстве, соглашения о муниципально-частном партнерстве, предметом которых является эксплуатация (использование) таких здания, сооружения, если иное не предусмотрено концессионным соглашением, соглашением о государственно-частном партнерстве, соглашением о муниципально-частном партнерстве), иной правообладатель таких здания, сооружения, если его обязанность по возмещению указанных убытков предусмотрена документом, на основании которого им осуществляются владение и (или) пользование такими зданием, сооружением, а в случае возмещения убытков, причиненных в связи с установлением зоны с особыми условиями использования территории в отношении планируемого к строительству объекта капитального строительства до ввода такого объекта в эксплуатацию, - застройщик;

2) орган государственной власти или орган местного самоуправления, принявшие решение об установлении или изменении зоны с особыми условиями использования территории, в случае отсутствия лиц, указанных в [подпункте 1 настоящего пункта](https://docs.cntd.ru/document/744100004#BTA0PJ), или установления зоны с особыми условиями использования территории по основаниям, не связанным с размещением зданий, сооружений, либо орган государственной власти или орган местного самоуправления, уполномоченные на установление границ зоны с особыми условиями использования территории в случае, если такая зона возникает в силу федерального закона, за исключением случаев, предусмотренных [подпунктом 3 настоящего пункта](https://docs.cntd.ru/document/744100004#BTE0PL);

3) уполномоченные федеральный орган исполнительной власти, орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, орган местного самоуправления в случае установления зон охраны объектов культурного наследия соответственно федерального, регионального, местного значения, установления границ защитных зон объектов культурного наследия соответственно федерального, регионального, местного значения.

9. В случае, если строительство здания, сооружения, объекта незавершенного строительства начато после дня принятия решения об установлении или изменении зоны с особыми условиями использования территории или дня определения границ зоны с особыми условиями использования территории, возникающей в силу федерального закона, и до дня внесения сведений о такой зоне в Единый государственный реестр недвижимости и в отношении таких здания, сооружения не принято решение о сносе самовольной постройки либо решение о сносе самовольной постройки или ее приведении в соответствие с установленными требованиями (кроме случаев, если данное решение принято исключительно в связи с несоответствием таких здания, сооружения, объекта незавершенного строительства обязательным требованиям к количеству этажей и (или) высоте объекта), убытки собственникам таких здания, сооружения, помещений в них, объекта незавершенного строительства в размере, определенном исходя из рыночной стоимости таких объектов недвижимого имущества и убытков, связанных со сносом таких объектов недвижимого имущества или приведением их параметров или разрешенного использования (назначения) в соответствие с установленными в границах зоны с особыми условиями использования территории ограничениями использования земельных участков, возмещают органы государственной власти, органы местного самоуправления, которые приняли решение об установлении или изменении зоны с особыми условиями использования территории либо подготовили сведения о границах зоны с особыми условиями использования территории, возникающей в силу закона, и по вине которых сведения о зоне с особыми условиями использования территории не были внесены в установленный срок в Единый государственный реестр недвижимости. Иные убытки, причиненные ограничениями прав в связи с установлением или изменением зоны с особыми условиями использования территории, возмещают правообладатели зданий, сооружений, застройщики, органы государственной власти, органы местного самоуправления, указанные в [пункте 8 настоящей статьи](https://docs.cntd.ru/document/744100004#BT80PI).

10. В случае, если зона с особыми условиями использования территории установлена или изменена в отношении планируемых к строительству, реконструкции объектов капитального строительства в соответствии с [пунктом 13 статьи 106 настоящего Кодекса](https://docs.cntd.ru/document/744100004#BT80PF), убытки возмещаются с учетом следующих особенностей:

1) лицам, указанным в [подпунктах 1](https://docs.cntd.ru/document/744100004#BS60P8), [2](https://docs.cntd.ru/document/744100004#BSA0P9), [4](https://docs.cntd.ru/document/744100004#BSI0PB) и [5 пункта 2 настоящей статьи](https://docs.cntd.ru/document/744100004#BSM0PC), которые вправе в соответствии с [пунктом 2 статьи 107 настоящего Кодекса](https://docs.cntd.ru/document/744100004#BRI0P3) использовать земельные участки и иные объекты недвижимого имущества в соответствии с их разрешенным использованием независимо от ограничений использования земельных участков, установленных в границах зоны с особыми условиями использования территории, а также публично-правовым образованиям, указанным в [подпункте 3 пункта 2 настоящей статьи](https://docs.cntd.ru/document/744100004#BSE0PA), убытки в полном объеме возмещаются после ввода в эксплуатацию объекта капитального строительства, в связи с размещением которого установлена или изменена зона с особыми условиями использования территории;

2) лицам, указанным в [подпунктах 1](https://docs.cntd.ru/document/744100004#BS60P8) и [2 пункта 2 настоящей статьи](https://docs.cntd.ru/document/744100004#BSA0P9), которые не вправе в соответствии с [пунктом 2 статьи 107 настоящего Кодекса](https://docs.cntd.ru/document/744100004#BRI0P3) использовать земельный участок в соответствии с его разрешенным использованием для целей строительства зданий, сооружений, убытки в полном объеме возмещаются со дня установления или изменения зоны с особыми условиями использования территории, за исключением случая, предусмотренного [подпунктом 3 настоящего пункта](https://docs.cntd.ru/document/744100004#BQM0OV);

3) лицам, указанным в [подпунктах 1](https://docs.cntd.ru/document/744100004#BS60P8) и [2 пункта 2 настоящей статьи](https://docs.cntd.ru/document/744100004#BSA0P9), которые не вправе в соответствии с [пунктом 2 статьи 107 настоящего Кодекса](https://docs.cntd.ru/document/744100004#BRI0P3) использовать земельный участок в соответствии с его разрешенным использованием для целей строительства зданий, сооружений, в случае, если в соответствии с федеральным законом или утвержденным Правительством Российской Федерации положением о зоне с особыми условиями использования территории соответствующего вида после ввода в эксплуатацию объекта капитального строительства, в связи с размещением которого установлена такая зона, требуется изменение такой зоны по итогам оценки фактического воздействия данного объекта:

убытки, предусмотренные [пунктом 7 настоящей статьи](https://docs.cntd.ru/document/744100004#BT60PH) и причиненные в период действия разрешения на строительство объекта капитального строительства, в связи с размещением которого установлена или изменена зона с особыми условиями использования территории, возмещаются со дня установления или изменения такой зоны;

убытки, предусмотренные [пунктами 3](https://docs.cntd.ru/document/744100004#BSQ0PD)-[5 настоящей статьи](https://docs.cntd.ru/document/744100004#BT20PF), в полном объеме возмещаются по истечении одного года со дня ввода указанного объекта капитального строительства в эксплуатацию либо со дня изменения зоны с особыми условиями использования территории, если решение об изменении зоны принято до истечения указанного срока.

11. Убытки лицам, указанным в [пункте 2 настоящей статьи](https://docs.cntd.ru/document/744100004#BS20P7), причиненные ограничениями их прав в связи с установлением защитных зон объектов культурного наследия, возмещаются в полном объеме со дня установления зон охраны таких объектов культурного наследия исходя из ограничений использования земельных участков, установленных в зонах охраны таких объектов культурного наследия, но не позднее чем через два года со дня установления защитных зон объектов культурного наследия.

Лицам, указанным в [подпунктах 1](https://docs.cntd.ru/document/744100004#BS60P8), [2](https://docs.cntd.ru/document/744100004#BSA0P9) и [4 пункта 2 настоящей статьи](https://docs.cntd.ru/document/744100004#BSI0PB), в связи с ограничением их прав в результате установления защитных зон объектов культурного наследия также возмещаются убытки, предусмотренные [пунктом 7 настоящей статьи](https://docs.cntd.ru/document/744100004#BT60PH), причиненные в период существования защитных зон объектов культурного наследия.

12. Возмещение убытков, предусмотренных настоящей статьей, а также снос зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства, приведение их параметров и (или) разрешенного использования (назначения), разрешенного использования земельных участков в соответствие с установленными в границах зоны с особыми условиями использования территории ограничениями использования земельных участков осуществляются на основании соглашения о возмещении убытков, заключаемого лицами, указанными в [пункте 2 настоящей статьи](https://docs.cntd.ru/document/744100004#BS20P7), и указанными в [пунктах 8](https://docs.cntd.ru/document/744100004#BT80PI) и [9 настоящей статьи](https://docs.cntd.ru/document/744100004#BTG0PM) правообладателями зданий, сооружений, застройщиками, органами государственной власти, органами местного самоуправления, либо на основании решения суда. Соглашение о возмещении убытков также должно предусматривать условие о сносе объекта недвижимого имущества или о приведении его параметров и (или) разрешенного использования (назначения) в соответствие с ограничениями использования земельных участков, установленными в границах зоны с особыми условиями использования территории (при наличии такого объекта).

13. Требование о возмещении убытков может быть направлено лицами, указанными в [пункте 2 настоящей статьи](https://docs.cntd.ru/document/744100004#BS20P7), указанным в [пунктах 8](https://docs.cntd.ru/document/744100004#BT80PI) и [9 настоящей статьи](https://docs.cntd.ru/document/744100004#BTG0PM) правообладателю здания, сооружения, застройщику или в орган государственной власти, орган местного самоуправления в срок не более чем пять лет со дня установления, изменения зоны с особыми условиями использования территории или наступления обстоятельств, указанных в [подпункте 1](https://docs.cntd.ru/document/744100004#BTK0PO) и абзаце втором [подпункта 3 пункта 10](https://docs.cntd.ru/document/744100004#BQM0OV), абзаце первом [пункта 11 настоящей статьи](https://docs.cntd.ru/document/744100004#BQS0P0), либо со дня, когда указанные лица узнали или должны были узнать об установлении, изменении зоны с особыми условиями использования территории или наступлении указанных обстоятельств.

14. В случаях, предусмотренных абзацем вторым [подпункта 3 пункта 10](https://docs.cntd.ru/document/744100004#BQM0OV) и абзацем вторым [пункта 11 настоящей статьи](https://docs.cntd.ru/document/744100004#BQS0P0), требование о возмещении убытков, предусмотренных [пунктом 7 настоящей статьи](https://docs.cntd.ru/document/744100004#BT60PH), может быть подано со дня соответственно выдачи разрешения на строительство объекта капитального строительства, в связи с размещением которого установлена или изменена зона с особыми условиями использования территории, либо со дня установления защитной зоны объекта культурного наследия, но не позднее чем в течение пяти лет со дня соответственно ввода указанного объекта капитального строительства в эксплуатацию, установления зоны охраны такого объекта культурного наследия.

15. В случае выкупа земельных участков и расположенных на них объектов недвижимого имущества, предоставления возмещения за прекращение прав на земельные участки в соответствии со [статьей 107 настоящего Кодекса](https://docs.cntd.ru/document/744100004#BR60P1) возмещение убытков в соответствии с настоящей статьей не осуществляется, за исключением убытков, предусмотренных [пунктами 6](https://docs.cntd.ru/document/744100004#BT40PG) и [7 настоящей статьи](https://docs.cntd.ru/document/744100004#BT60PH).

16. В случае пересечения границ зон с особыми условиями использования территорий разных видов убытки возмещаются указанными в [пункте 8 настоящей статьи](https://docs.cntd.ru/document/744100004#BT80PI) правообладателем здания, сооружения, застройщиком, органом государственной власти или органом местного самоуправления, в связи с размещением здания, сооружения, объекта капитального строительства которых или решением об установлении или изменении зоны с особыми условиями использования территории которых установлены наиболее строгие ограничения использования земельных участков.

17. В случае прекращения существования зоны с особыми условиями использования территории возврат средств, полученных лицами, указанными в [пункте 2 настоящей статьи](https://docs.cntd.ru/document/744100004#BS20P7), в качестве возмещения убытков, причиненных ограничением их прав в связи с установлением, изменением зоны с особыми условиями использования территории, не осуществляется.

(Статья дополнительно включена с 4 августа 2018 года [Федеральным законом от 3 августа 2018 года N 342-ФЗ](https://docs.cntd.ru/document/550836307#8QM0M6))

[Комментарий к статье 57\_1](https://docs.cntd.ru/document/561281045#A920NK)

**Статья 58. Возмещение потерь сельскохозяйственного производства**

(статья утратила силу с 1 января 2008 года - [Федеральный закон от 18 декабря 2006 года N 232-ФЗ](https://docs.cntd.ru/document/902020319#8PS0M2). - См. [предыдущую редакцию](https://docs.cntd.ru/document/902077992#L1CCUR))

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

**Статья 59. Признание права на земельный участок**

1. Признание права на земельный участок осуществляется в судебном порядке.

2. Судебное решение, установившее право на землю, является юридическим основанием, при наличии которого органы государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним обязаны осуществить государственную регистрацию права на землю или сделки с землей в порядке, установленном [Федеральным законом "О государственной регистрации недвижимости](https://docs.cntd.ru/document/420287404#64U0IK)".

(Пункт в редакции, введенной в действие с 1 января 2017 года [Федеральным законом от 3 июля 2016 года N 361-ФЗ](https://docs.cntd.ru/document/420363716#8PG0LU). - См. [предыдущую редакцию](https://docs.cntd.ru/document/420377528#8R80M9))

[Комментарий к статье 94](https://docs.cntd.ru/document/561281045#A7K0N8).

**Статья 95. Земли особо охраняемых природных территорий**

1. К землям особо охраняемых природных территорий относятся земли государственных природных заповедников, в том числе биосферных, государственных природных заказников, памятников природы, национальных парков, природных парков, дендрологических парков, ботанических садов.

         (Пункт в редакции, введенной в действие с 30 декабря 2013 года [Федеральным законом от 28 декабря 2013 года N 406-ФЗ](https://docs.cntd.ru/document/499067417#8OS0LQ). - См. [предыдущую редакцию](https://docs.cntd.ru/document/499067877#A880NF))

2. Земли особо охраняемых природных территорий относятся к объектам общенационального достояния и могут находиться в федеральной собственности, собственности субъектов Российской Федерации и в муниципальной собственности. В случаях, предусмотренных федеральными законами, допускается включение в земли особо охраняемых природных территорий земельных участков, принадлежащих гражданам и юридическим лицам на праве собственности. Земли и земельные участки в границах населенных пунктов, включенных в состав особо охраняемых природных территорий, относятся к землям населенных пунктов. Использование включенных в состав особо охраняемых природных территорий земель и земельных участков иных категорий ограничивается с учетом необходимости защиты природных комплексов особо охраняемых природных территорий от неблагоприятных антропогенных воздействий.

(Пункт в редакции, введенной в действие с 10 января 2021 года [Федеральным законом от 30 декабря 2020 года N 505-ФЗ](https://docs.cntd.ru/document/573249740#7DK0KA). - См. [предыдущую редакцию](https://docs.cntd.ru/document/542681945#A8A0NG))

3. На землях государственных природных заповедников, в том числе биосферных, национальных парков, природных парков, государственных природных заказников, памятников природы, дендрологических парков и ботанических садов, включающих в себя особо ценные экологические системы и объекты, ради сохранения которых создавалась особо охраняемая природная территория, запрещается деятельность, не связанная с сохранением и изучением природных комплексов и объектов и не предусмотренная федеральными законами и законами субъектов Российской Федерации. В пределах земель особо охраняемых природных территорий изменение целевого назначения земельных участков или прекращение прав на землю для нужд, противоречащих их целевому назначению, не допускается (абзац в редакции, введенной в действие с 5 января 2005 года [Федеральным законом от 21 декабря 2004 года N 172-ФЗ](https://docs.cntd.ru/document/901918785#7EA0KG), - см. [предыдущую редакцию](https://docs.cntd.ru/document/901921073#A840NE)).

Абзац утратил силу с 10 января 2021 года - [Федеральный закон от 30 декабря 2020 года N 505-ФЗ](https://docs.cntd.ru/document/573249740#7DM0KB). - См. [предыдущую редакцию](https://docs.cntd.ru/document/542681945#A8C0NH).

4. Для предотвращения неблагоприятных антропогенных воздействий на государственные природные заповедники, национальные парки, природные парки и памятники природы на прилегающих к ним земельных участках и водных объектах создаются охранные зоны. В границах этих зон запрещается деятельность, оказывающая негативное воздействие на природные комплексы особо охраняемых природных территорий.

(Пункт в редакции, введенной в действие с 30 декабря 2013 года [Федеральным законом от 28 декабря 2013 года N 406-ФЗ](https://docs.cntd.ru/document/499067417#8OS0LQ); в редакции, введенной в действие с 1 января 2015 года [Федеральным законом от 21 июля 2014 года N 234-ФЗ](https://docs.cntd.ru/document/420208801#7E20KB); в редакции, введенной в действие с 4 августа 2018 года [Федеральным законом от 3 августа 2018 года N 342-ФЗ](https://docs.cntd.ru/document/550836307#8R80MC). - См. [предыдущую редакцию](https://docs.cntd.ru/document/542630574#A8E0NI))

5. В целях создания новых и расширения существующих земель особо охраняемых природных территорий органы государственной власти субъектов Российской Федерации вправе принимать решения о резервировании земель, которые предполагается объявить землями особо охраняемых природных территорий, с последующим изъятием таких земель и об ограничении на них хозяйственной деятельности.

(Пункт в редакции, введенной в действие с 1 апреля 2015 года [Федеральным законом от 31 декабря 2014 года N 499-ФЗ](https://docs.cntd.ru/document/420242951#8P20LO). - См. [предыдущую редакцию](https://docs.cntd.ru/document/420260873#A8G0NJ))

6. Земли и земельные участки государственных заповедников, национальных парков находятся в федеральной собственности и предоставляются федеральным государственным бюджетным учреждениям, осуществляющим управление государственными природными заповедниками и национальными парками, в порядке, установленном законодательством Российской Федерации. Земельные участки в границах государственных заповедников не подлежат приватизации. Земельные участки в границах национальных парков не подлежат приватизации, кроме случаев, предусмотренных [Федеральным законом от 14 марта 1995 года N 33-ФЗ "Об особо охраняемых природных территориях".](https://docs.cntd.ru/document/9010833) В отдельных случаях допускается наличие в границах национальных парков земельных участков иных пользователей, а также собственников, деятельность которых не оказывает негативное воздействие на земли национальных парков и не нарушает режим использования земель государственных заповедников и национальных парков.

(Пункт в редакции, введенной в действие с 8 декабря 2006 года [Федеральным законом от 4 декабря 2006 года N 201-ФЗ](https://docs.cntd.ru/document/499021719#64U0IK); в редакции, введенной в действие с 30 декабря 2013 года [Федеральным законом от 28 декабря 2013 года N 406-ФЗ](https://docs.cntd.ru/document/499067417#8OS0LQ); в редакции, введенной в действие с 1 января 2015 года [Федеральным законом от 21 июля 2014 года N 234-ФЗ](https://docs.cntd.ru/document/420208801#7E20KB); в редакции, введенной в действие с 10 января 2021 года [Федеральным законом от 30 декабря 2020 года N 505-ФЗ](https://docs.cntd.ru/document/573249740#7DO0KC). - См. [предыдущую редакцию](https://docs.cntd.ru/document/542681945#A8I0NK))

7. На землях особо охраняемых природных территорий федерального значения запрещаются:

1) предоставление земельных участков для ведения садоводства, огородничества, индивидуального гаражного или индивидуального жилищного строительства за пределами населенных пунктов, включенных в состав особо охраняемых природных территорий;

(Подпункт в редакции, введенной в действие с 1 января 2019 года [Федеральным законом от 29 июля 2017 года N 217-ФЗ](https://docs.cntd.ru/document/436753181#A7E0NE); в редакции, введенной в действие с 10 января 2021 года [Федеральным законом от 30 декабря 2020 года N 505-ФЗ](https://docs.cntd.ru/document/573249740#7DQ0KD). - См. [предыдущую редакцию](https://docs.cntd.ru/document/542681945#AA00NM))

2) строительство автомобильных дорог, трубопроводов, линий электропередачи и других коммуникаций в границах особо охраняемых природных территорий в случаях, установленных федеральным законом (в случае зонирования особо охраняемой природной территории - в границах ее функциональных зон, режим которых, установленный в соответствии с федеральным законом, запрещает размещение соответствующих объектов), а также строительство и эксплуатация промышленных, хозяйственных и жилых объектов, не связанных с разрешенной на особо охраняемых природных территориях деятельностью в соответствии с федеральными законами;

(Подпункт в редакции, введенной в действие с 8 декабря 2006 года [Федеральным законом от 4 декабря 2006 года N 201-ФЗ](https://docs.cntd.ru/document/499021719#64U0IK); в редакции, введенной в действие с 4 августа 2018 года [Федеральным законом от 3 августа 2018 года N 342-ФЗ](https://docs.cntd.ru/document/550836307#8PS0LS). - См. [предыдущую редакцию](https://docs.cntd.ru/document/542630574#AA40NN))

3) движение и стоянка механических транспортных средств, не связанные с функционированием особо охраняемых природных территорий, прогон скота вне автомобильных дорог;

4) иные виды деятельности, запрещенные федеральными законами.

8. Территории природных парков располагаются на землях, которые предоставлены государственным учреждениям субъектов Российской Федерации, осуществляющим управление природными парками, в постоянное (бессрочное) пользование; допускается размещение природных парков на землях иных пользователей, а также собственников.

(Пункт в редакции, введенной в действие с 30 декабря 2013 года [Федеральным законом от 28 декабря 2013 года N 406-ФЗ](https://docs.cntd.ru/document/499067417#8OS0LQ). - См. [предыдущую редакцию](https://docs.cntd.ru/document/499067877#A8M0NM))

9. Объявление земель государственным природным заказником допускается как с изъятием так и без такого изъятия земельных участков у их собственников, землепользователей, землевладельцев.

(Пункт в редакции, введенной в действие с 1 апреля 2015 года [Федеральным законом от 31 декабря 2014 года N 499-ФЗ](https://docs.cntd.ru/document/420242951#8P20LO). - См. [предыдущую редакцию](https://docs.cntd.ru/document/420260873#A8O0NN))

10. Земельные участки, занятые природными комплексами и объектами, объявленными в установленном порядке памятниками природы, могут быть изъяты у собственников этих участков, землепользователей, землевладельцев.

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Положения статьи 95 настоящего Кодекса (в редакции [Федерального закона от 30 декабря 2020 года N 505-ФЗ](https://docs.cntd.ru/document/573249740#7DI0K9)) применяются к населенным пунктам, сведения о границах которых внесены в Единый государственный реестр недвижимости - см. [статью 6 Федерального закона от 30 декабря 2020 года N 505-ФЗ](https://docs.cntd.ru/document/573249740#7DQ0KC).

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

[Комментарий к статье 95](https://docs.cntd.ru/document/561281045#A8C0NC).

**Статья 96. Земли лечебно-оздоровительных местностей и курортов**

1. Земли лечебно-оздоровительных местностей и курортов предназначены для лечения и отдыха граждан. В состав этих земель включаются земли, обладающие природными лечебными ресурсами, которые используются или могут использоваться для профилактики и лечения заболеваний человека.

(Пункт в редакции, введенной в действие со 2 августа 2011 года [Федеральным законом от 18 июля 2011 года N 219-ФЗ](https://docs.cntd.ru/document/902289892#65E0IS); в редакции, введенной в действие с 30 декабря 2013 года [Федеральным законом от 28 декабря 2013 года N 406-ФЗ](https://docs.cntd.ru/document/499067417#8OS0LQ). - См. [предыдущую редакцию](https://docs.cntd.ru/document/499067877#A8E0NH))

2. В целях сохранения благоприятных санитарных и экологических условий для организации профилактики и лечения заболеваний человека на землях территорий лечебно-оздоровительных местностей и курортов устанавливаются округа санитарной (горно-санитарной) охраны в соответствии с законодательством. Границы и режим округов санитарной (горно-санитарной) охраны курортов, имеющих федеральное значение, устанавливаются Правительством Российской Федерации.

3. Земельные участки в границах санитарных зон у собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев, арендаторов земельных участков не изымаются и не выкупаются, за исключением случаев, если в соответствии с установленным санитарным режимом предусматривается полное изъятие этих земельных участков из оборота (первая зона санитарной (горно-санитарной) охраны лечебно-оздоровительных местностей и курортов). Земельные участки, находящиеся в частной собственности, подлежат выкупу у их собственников в соответствии со [статьей 55](https://docs.cntd.ru/document/744100004#8R60MA) настоящего Кодекса. Использование земельных участков в границах второй и третьей зон санитарной (горно-санитарной) охраны ограничивается в соответствии с законодательством об особо охраняемых природных территориях.

[Комментарий к статье 96](https://docs.cntd.ru/document/561281045#A9U0NN).

**Статья 97. Земли природоохранного назначения**

1. К землям природоохранного назначения относятся земли:

1) подпункт утратил силу с 8 июня 2006 года - [Федеральный закон от 3 июня 2006 года N 73-ФЗ](https://docs.cntd.ru/document/902340059#7E40KG) - см. [предыдущую редакцию](https://docs.cntd.ru/document/901983401#3INE8OD);

2) подпункт утратил силу с 30 декабря 2013 года - [Федеральный закон от 28 декабря 2013 года N 406-ФЗ](https://docs.cntd.ru/document/499067417#8OS0LQ) - см. [предыдущую редакцию](https://docs.cntd.ru/document/499067877#AAG0NR);

3) занятые защитными лесами, предусмотренными лесным законодательством (за исключением защитных лесов, расположенных на землях лесного фонда, землях особо охраняемых природных территорий);

(Подпункт в редакции, введенной в действие с 8 декабря 2006 года [Федеральным законом от 4 декабря 2006 года N 201-ФЗ](https://docs.cntd.ru/document/499021719#64U0IK); в редакции, введенной в действие с 30 декабря 2013 года [Федеральным законом от 28 декабря 2013 года N 406-ФЗ](https://docs.cntd.ru/document/499067417#8OS0LQ). - См. [предыдущую редакцию](https://docs.cntd.ru/document/499067877#AAI0NS))

4) подпункт утратил силу с 8 декабря 2006 года - [Федеральный закон от 4 декабря 2006 года N 201-ФЗ](https://docs.cntd.ru/document/499021719#64U0IK); - см. [предыдущую редакцию](https://docs.cntd.ru/document/902017857#A8K0NK);

5) иные земли, выполняющие природоохранные функции.

2. На землях природоохранного назначения допускается ограниченная хозяйственная деятельность при соблюдении установленного режима охраны этих земель в соответствии с федеральными законами, законами субъектов Российской Федерации и нормативными правовыми актами органов местного самоуправления.

3. Юридические лица, в интересах которых выделяются земельные участки с особыми условиями использования, обязаны обозначить их границы специальными информационными знаками.

4. В пределах земель природоохранного назначения вводится особый правовой режим использования земель, ограничивающий или запрещающий виды деятельности, которые несовместимы с основным назначением этих земель. Земельные участки в пределах этих земель не изымаются и не выкупаются у собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков.

5. В местах традиционного проживания и традиционной хозяйственной деятельности коренных малочисленных народов Российской Федерации и представителей других этнических общностей в случаях, предусмотренных федеральными законами о коренных малочисленных народах, могут образовываться территории традиционного природопользования коренных малочисленных народов. Порядок природопользования на указанных территориях устанавливается федеральными законами, их границы определяются Правительством Российской Федерации.

(Пункт в редакции, введенной в действие с 8 июля 2018 года [Федеральным законом от 27 июня 2018 года N 164-ФЗ](https://docs.cntd.ru/document/550499551#7EA0KG). - См. [предыдущую редакцию](https://docs.cntd.ru/document/542627912#A8U0NP))

[Комментарий к статье 97](https://docs.cntd.ru/document/561281045#AA80NR).

**Статья 98. Земли рекреационного назначения**

1. К землям рекреационного назначения относятся земли, предназначенные и используемые для организации отдыха, туризма, физкультурно-оздоровительной и спортивной деятельности граждан.

2. В состав земель рекреационного назначения входят земельные участки, на которых находятся дома отдыха, пансионаты, кемпинги, объекты физической культуры и спорта, туристические базы, стационарные и палаточные туристско-оздоровительные лагеря, детские туристические станции, туристские парки, учебно-туристические тропы, трассы, детские и спортивные лагеря, другие аналогичные объекты.

(Пункт в редакции, введенной в действие с 17 марта 2009 года [Федеральным законом от 14 марта 2009 года N 32-ФЗ](https://docs.cntd.ru/document/902146781#7DI0K7); в редакции, введенной в действие с 1 января 2017 года [Федеральным законом от 23 июня 2016 года N 206-ФЗ](https://docs.cntd.ru/document/420361626#6580IP). - См. [предыдущую редакцию](https://docs.cntd.ru/document/420377528#A7M0NA))

3. Использование учебно-туристических троп и трасс, установленных по соглашению с собственниками земельных участков, землепользователями, землевладельцами и арендаторами земельных участков, может осуществляться на основе сервитутов; при этом указанные земельные участки не изымаются из использования.

4. Пункт утратил силу с 17 марта 2009 года - [Федеральный закон от 14 марта 2009 года N 32-ФЗ](https://docs.cntd.ru/document/902146781#7DI0K7). - См. [предыдущую редакцию](https://docs.cntd.ru/document/902147777#A7E0N8).

5. На землях рекреационного назначения запрещается деятельность, не соответствующая их целевому назначению.

[Комментарий к статье 98](https://docs.cntd.ru/document/561281045#AAG0NV).

**Статья 99. Земли историко-культурного назначения**

1. К землям историко-культурного назначения относятся земли:

1) объектов культурного наследия народов Российской Федерации (памятников истории и культуры), в том числе объектов археологического наследия;

2) достопримечательных мест, в том числе мест бытования исторических промыслов, производств и ремесел;

3) военных и гражданских захоронений.

2. Земли историко-культурного назначения используются строго в соответствии с их целевым назначением.

Изменение целевого назначения земель историко-культурного назначения и не соответствующая их целевому назначению деятельность не допускаются (абзац в редакции, введенной в действие с 5 января 2005 года [Федеральным законом от 21 декабря 2004 года N 172-ФЗ](https://docs.cntd.ru/document/901918785#7EC0KH), - см. [предыдущую редакцию](https://docs.cntd.ru/document/901921073#A860NE)).

3. Земельные участки, отнесенные к землям историко-культурного назначения, у собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков не изымаются, за исключением случаев, установленных законодательством.

На отдельных землях историко-культурного назначения, в том числе землях объектов культурного наследия, подлежащих исследованию и консервации, может быть запрещена любая хозяйственная деятельность.

4. В целях сохранения исторической, ландшафтной и градостроительной среды в соответствии с федеральными законами, законами субъектов Российской Федерации устанавливаются зоны охраны объектов культурного наследия. В пределах земель историко-культурного назначения за пределами земель населенных пунктов вводится особый правовой режим использования земель, запрещающий деятельность, несовместимую с основным назначением этих земель. Использование земельных участков, не отнесенных к землям историко-культурного назначения и расположенных в указанных зонах охраны, определяется правилами землепользования и застройки в соответствии с требованиями охраны памятников истории и культуры (пункт в редакции, введенной в действие с 1 января 2007 года [Федеральным законом от 18 декабря 2006 года N 232-ФЗ](https://docs.cntd.ru/document/902020319#8P80LQ), - см. [предыдущую редакцию](https://docs.cntd.ru/document/902021649#A860NE)).

[Комментарий к статье 99](https://docs.cntd.ru/document/561281045#A9C0NI).

**Статья 100. Особо ценные земли**

1. К особо ценным землям относятся земли, в пределах которых имеются природные объекты и объекты культурного наследия, представляющие особую научную, историко-культурную ценность (типичные или редкие ландшафты, культурные ландшафты, сообщества растительных, животных организмов, редкие геологические образования, земельные участки, предназначенные для осуществления деятельности научно-исследовательских организаций).

13. Указанное в [пункте 12 настоящей статьи](https://docs.cntd.ru/document/744100004#BTE0PG) требование должно быть направлено в сроки, установленные [пунктом 13 статьи 57\_1 настоящего Кодекса](https://docs.cntd.ru/document/744100004#BR80P2) для направления требования о возмещении убытков в соответствующих случаях.

14. В случае возмещения правообладателю земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимого имущества убытков в соответствии со [статьей 57\_1 настоящего Кодекса](https://docs.cntd.ru/document/744100004#BRO0P5), за исключением убытков, предусмотренных [пунктами 6](https://docs.cntd.ru/document/744100004#BT40PG) и [7 статьи 57\_1 настоящего Кодекса](https://docs.cntd.ru/document/744100004#BT60PH), выкуп земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимого имущества, возмещение за прекращение прав на земельный участок в соответствии с [пунктами 7](https://docs.cntd.ru/document/744100004#BSQ0PB) и [8 настоящей статьи](https://docs.cntd.ru/document/744100004#BSU0PC) не осуществляются.

15. В случае, если установление или изменение зоны с особыми условиями использования территории делает невозможным исполнение договоров, заключенных правообладателем земельного участка и (или) иного объекта недвижимого имущества, находящихся в границах такой зоны, в отношении указанных земельного участка и (или) иного объекта недвижимого имущества, исполнение данным правообладателем обязательств перед третьими лицами, в том числе основанных на заключенных данным правообладателем с этими лицами договорах, данный правообладатель вправе расторгнуть в одностороннем порядке заключенные им договоры.

16. Правообладатели земельных участков и (или) иных объектов недвижимого имущества, находящихся в границах зоны с особыми условиями использования территории, получившие возмещение убытков в соответствии со [статьей 57\_1 настоящего Кодекса](https://docs.cntd.ru/document/744100004#BRO0P5) или возмещение в связи с выкупом у них указанных земельных участков и (или) иных объектов недвижимого имущества, возмещение за прекращение прав на земельный участок в соответствии с [пунктами 7](https://docs.cntd.ru/document/744100004#BSQ0PB) и [8 настоящей статьи](https://docs.cntd.ru/document/744100004#BSU0PC), осуществляют самостоятельно расчет с лицами, договоры с которыми расторгнуты в соответствии с [пунктом 15 настоящей статьи](https://docs.cntd.ru/document/744100004#BTK0PJ).

17. В случае пересечения границ зон с особыми условиями использования территорий разных видов выкуп земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества, возмещение за прекращение прав на земельные участки в соответствии с [пунктами 7](https://docs.cntd.ru/document/744100004#BSQ0PB) и [8 настоящей статьи](https://docs.cntd.ru/document/744100004#BSU0PC) осуществляются указанными в [пунктах 8](https://docs.cntd.ru/document/744100004#BT80PI) и [9 статьи 57\_1 настоящего Кодекса](https://docs.cntd.ru/document/744100004#BTG0PM) правообладателем здания, сооружения, застройщиком, органом государственной власти или органом местного самоуправления, в связи с размещением здания, сооружения, объекта капитального строительства которых или решением об установлении или изменении зоны с особыми условиями использования территории которых установлены наиболее строгие ограничения использования земельных участков.

[Комментарий к статье 107](https://docs.cntd.ru/document/561281045#AAI0NS)

Президент
 Российской Федерации
В.Путин

Москва, Кремль

25 октября 2001 года

N 136-ФЗ

    Текст Федерального закона от 25 октября 2001 года N 137-ФЗ "О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации" см. по [ссылке](https://docs.cntd.ru/document/902347486#64U0IK).

Редакция документа с учетом

изменений и дополнений подготовлена

АО "Кодекс"