



# РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ ЗЕМЕЛЬНЫЙ КОДЕКС РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

25 октября 2001 года N136-ФЗ

*Принят Государственной Думой 28 сентября 2001 года*

*Одобрен Советом Федерации 10 октября 2001 года*

Список изменяющих документов (в ред. Федеральных законов от 30.06.2003 N86-ФЗ, от 29.06.2004 N58-ФЗ, от 03.10.2004 N123-ФЗ, от 21.12.2004 N172-ФЗ, от 29.12.2004 N189-ФЗ, от 29.12.2004 N191-ФЗ, от 07.03.2005 N15-ФЗ, от 21.07.2005 N111-ФЗ, от 22.07.2005 N117-ФЗ, от 31.12.2005 N206-ФЗ, от 17.04.2006 N53-ФЗ, от 03.06.2006 N73-ФЗ, от 30.06.2006 N92-ФЗ, от 30.06.2006 N93-ФЗ, от 27.07.2006 N154-ФЗ, от 16.10.2006 N160-ФЗ, от 04.12.2006 N201-ФЗ, от 04.12.2006 N204-ФЗ, от 18.12.2006 N232-ФЗ, от 29.12.2006 N260-ФЗ, от 29.12.2006 N261-ФЗ, от 28.02.2007 N21-ФЗ, от 10.05.2007 N69-ФЗ, от 19.06.2007 N102-ФЗ, от 24.07.2007 N212-ФЗ, от 30.10.2007 N240-ФЗ, от 08.11.2007 N257-ФЗ, от 13.05.2008 N66-ФЗ, от 13.05.2008 N68-ФЗ, от 14.07.2008 N118-ФЗ, от 22.07.2008 N141-ФЗ, от 23.07.2008 N160-ФЗ, от 25.12.2008 N281-ФЗ, от 30.12.2008 N311-ФЗ, от 14.03.2009 N32-ФЗ, от 17.07.2009 N145-ФЗ, от 17.07.2009 N164-ФЗ, от 24.07.2009 N209-ФЗ, от 25.12.2009 N340-ФЗ, от 27.12.2009 N343-ФЗ, от 27.12.2009 N365-ФЗ, от 22.07.2010 N167-ФЗ, от 29.12.2010 N435-ФЗ, от 29.12.2010 N442-ФЗ, от 20.03.2011 N41-ФЗ, от 05.04.2011 N56-ФЗ, от 14.06.2011 N138-ФЗ, от 01.07.2011 N169-ФЗ, от 11.07.2011 N193-ФЗ, от 18.07.2011 N214-ФЗ, от 18.07.2011 N215-ФЗ, от 18.07.2011 N219-ФЗ, от 18.07.2011 N242-ФЗ, от 19.07.2011 N246-ФЗ, от 21.07.2011 N257-ФЗ, от 21.11.2011 N331-ФЗ, от 30.11.2011 N349-ФЗ, от 30.11.2011 N365-ФЗ, от 06.12.2011 N401-ФЗ, от 07.12.2011 N417-ФЗ, от 08.12.2011 N423-ФЗ, от 08.12.2011 N424-ФЗ, от 12.12.2011 N425-ФЗ, от 12.12.2011 N427-ФЗ, от 25.06.2012 N93-ФЗ, от 28.07.2012 N133-ФЗ, от 30.12.2012 N318-ФЗ, от 04.03.2013 N21-ФЗ, от 05.04.2013 N55-ФЗ, от 07.06.2013 N123-ФЗ, от 02.07.2013 N148-ФЗ, от 02.07.2013 N185-ФЗ, от 23.07.2013 N247-ФЗ, от 28.12.2013 N396-ФЗ, от 28.12.2013 N406-ФЗ, от 28.12.2013 N411-ФЗ, от 28.12.2013 N446-ФЗ, от 23.06.2014 N171-ФЗ, от 21.07.2014 N217-ФЗ, от 21.07.2014 N224-ФЗ, от 21.07.2014 N234-ФЗ, от 22.10.2014 N315-ФЗ, от 29.12.2014 N458-ФЗ, от 29.12.2014 N485-ФЗ, от 29.12.2014 N487-ФЗ, от 31.12.2014 N499-ФЗ, от 08.03.2015 N48-ФЗ, от 20.04.2015 N102-ФЗ, от 29.06.2015 N206-ФЗ, от 13.07.2015 N213-ФЗ, от 13.07.2015 N224-ФЗ, от 13.07.2015 N233-ФЗ, от 13.07.2015 N252-ФЗ, от 05.10.2015 N277-ФЗ, от 28.11.2015 N357-ФЗ, от 30.12.2015 N431-ФЗ, от 30.12.2015 N460-ФЗ, от 01.05.2016 N119-ФЗ, от 23.05.2016 N149-ФЗ, от 23.06.2016 N206-ФЗ, от 23.06.2016 N221-ФЗ, от 03.07.2016 N334-ФЗ, от 03.07.2016 N335-ФЗ, от 03.07.2016 N336-ФЗ, от 03.07.2016 N349-ФЗ, от 03.07.2016 N354-ФЗ, от 03.07.2016 N361-ФЗ, от 03.07.2016 N365-ФЗ, от 03.07.2016 N373-ФЗ, от 01.07.2017 N141-ФЗ, от 01.07.2017 N143-ФЗ, от 18.07.2017 N177-ФЗ, от 29.07.2017 N216-ФЗ, от 29.07.2017 N217-ФЗ, от 29.07.2017 N280-ФЗ, от 31.12.2017 N506-ФЗ, от 31.12.2017 N507-ФЗ, от 27.06.2018 N164-ФЗ, от 29.06.2018 N171-ФЗ, от 01.07.2018 N175-ФЗ, от 03.07.2018 N185-ФЗ, от 19.07.2018 N212-ФЗ, от 03.08.2018 N340-ФЗ, от 03.08.2018 N341-ФЗ, от 03.08.2018 N342-ФЗ, от 18.12.2018 N471-ФЗ, от 25.12.2018 N485-ФЗ, от 27.06.2019 N151-ФЗ, от 02.08.2019 N283-ФЗ, от 27.12.2019 N477-ФЗ, от 27.12.2019 N502-ФЗ, от 18.03.2020 N66-ФЗ, от 13.07.2020 N194-ФЗ, от 13.07.2020 N202-ФЗ, от 31.07.2020 N269-ФЗ, от 15.10.2020 N318-ФЗ, от 22.12.2020 N435-ФЗ, от 30.12.2020 N494-ФЗ, от 30.12.2020 N505-ФЗ, от 05.04.2021 N79-ФЗ, от 20.04.2021 N92-ФЗ, от 30.04.2021 N113-ФЗ, от 30.04.2021 N120-ФЗ, от 11.06.2021 N163-ФЗ, от 11.06.2021 N170-ФЗ, от 11.06.2021 N209-ФЗ, от 28.06.2021 N226-ФЗ, от 01.07.2021 N273-ФЗ, от 01.07.2021 N276-ФЗ, от 02.07.2021 N299-ФЗ (ред. 06.12.2021), от 02.07.2021 N300-ФЗ, от 02.07.2021 N302-ФЗ, от 06.12.2021 N407-ФЗ, от 06.12.2021 N408-ФЗ, от 30.12.2021 N436-ФЗ, от 30.12.2021 N445-ФЗ, от 30.12.2021 N449-ФЗ, от 30.12.2021 N467-ФЗ, от 30.12.2021 N475-ФЗ, от 30.12.2021 N476-ФЗ, от 30.12.2021 N478-ФЗ, от 30.12.2021 N493-ФЗ, от 16.02.2022 N9-ФЗ, от 01.05.2022 N123-ФЗ, от 28.05.2022 N144-ФЗ, с изм., внесенными Постановлением Конституционного Суда РФ от 05.03.2020 N11-П)

## 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, реализации которых может оказать воздействие на состояние земель при их использовании и охране, а органы государственной власти, органы местного самоуправления, субъекты хозяйственной и иной деятельности обязаны обеспечить возможность такого участия в порядке и в формах, которые установлены законодательством;

(пп. 4 в ред. Федерального закона от 03.10.2004 N123-ФЗ)

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

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

(в ред. Федеральных законов от 21.12.2004 N172-ФЗ, от 04.12.2006 N201-ФЗ)

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

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

(в ред. Федерального закона от 22.07.2008 N141-ФЗ)

9) разграничение государственной собственности на землю на собственность Российской Федерации, собственность субъектов Российской Федерации и собственность муни-

ципальных образований, согласно которому правовые основы и порядок такого разграничения устанавливаются федеральными законами;

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

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

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

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

## **СТАТЬЯ 2. Земельное законодательство**

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

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

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

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

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

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

## **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.

(в ред. Федерального закона от 14.07.2008 N118-ФЗ)

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

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

#### **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.

**2.** Не допускается применение правил международных договоров Российской Федерации в их истолковании, противоречащем Конституции Российской Федерации. Такое противоречие может быть установлено в порядке, определенном федеральным конституционным законом.

(п. 2 введен Федеральным законом от 30.04.2021 N113-ФЗ)

#### **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; (в ред. Федерального закона от 08.03.2015 N48-ФЗ)

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 введен Федеральным законом от 31.12.2014 N499-ФЗ)

обладатели публичного сервитута — лица, имеющие право ограниченного пользования землями и (или) чужими земельными участками, установленное в соответствии с главой V.7 настоящего Кодекса.

(абзац введен Федеральным законом от 03.08.2018 N341-ФЗ)

#### **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.** Утратил силу. — Федеральный закон от 22.07.2008 N141-ФЗ.

**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.

(п. 3 введен Федеральным законом от 23.06.2014 N171-ФЗ)

## **СТАТЬЯ 7. Состав земель в Российской Федерации**

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

- 1) земли сельскохозяйственного назначения;
- 2) земли населенных пунктов;  
(в ред. Федерального закона от 18.12.2006 N232-ФЗ)
- 3) земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения;
- 4) земли особо охраняемых территорий и объектов;
- 5) земли лесного фонда;
- 6) земли водного фонда;
- 7) земли запаса.

2. Земли, указанные в пункте 1 настоящей статьи, используются в соответствии с установленным для них целевым назначением. Правовой режим земель и земельных участков определяется в соответствии с федеральными законами исходя из их принадлежности к той или иной категории земель и разрешенного использования.

(в ред. Федерального закона от 30.12.2021 N493-ФЗ)

В отношении земельного участка в соответствии с федеральным законом могут быть установлены один или несколько основных, условно разрешенных или вспомогательных видов разрешенного использования. Любой основной или вспомогательный вид разрешенного использования из предусмотренных градостроительным зонированием территорий выбирается правообладателем земельного участка в соответствии с настоящим Кодексом и законодательством о градостроительной деятельности. Правообладателем земельного участка по правилам, предусмотренным федеральным законом, может быть получено разрешение на условно разрешенный вид разрешенного использования.

(в ред. Федерального закона от 30.12.2021 N493-ФЗ)

Основной или условно разрешенный вид разрешенного использования земельного участка считается выбранным в отношении такого земельного участка со дня внесения сведений о соответствующем виде разрешенного использования в Единый государственный реестр недвижимости. Внесение в Единый государственный реестр недвижимости сведений о вспомогательных видах разрешенного использования земельного участка не требуется.

(абзац введен Федеральным законом от 30.12.2021 N493-ФЗ)

Виды разрешенного использования земельных участков определяются в соответствии с классификатором, утвержденным федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере земельных отношений.

(абзац введен Федеральным законом от 22.07.2010 N167-ФЗ)

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

(в ред. Федерального закона от 27.06.2018 N164-ФЗ)

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

1. Перевод земель из одной категории в другую осуществляется в отношении:

(в ред. Федерального закона от 22.07.2008 N141-ФЗ)

1) земель, находящихся в федеральной собственности, — Правительством Российской Федерации;

2) земель, находящихся в собственности субъектов Российской Федерации, и земель сельскохозяйственного назначения, находящихся в муниципальной собственности, — органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации;

3) земель, находящихся в муниципальной собственности, за исключением земель сельскохозяйственного назначения, — органами местного самоуправления;

4) земель, находящихся в частной собственности:

земель сельскохозяйственного назначения — органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации;

земель иного целевого назначения — органами местного самоуправления.

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

(в ред. Федерального закона от 18.12.2006 N232-ФЗ)

Абзац утратил силу. — Федеральный закон от 04.03.2013 N21-ФЗ.

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

**2. Категория земель указывается в:**

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

2) договорах, предметом которых являются земельные участки;

3) государственном кадастре недвижимости;

(пп. 3 в ред. Федерального закона от 13.05.2008 N66-ФЗ)

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

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

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

## **СТАТЬЯ 9. Полномочия Российской Федерации в области земельных отношений**

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

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

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

3) государственное управление в области осуществления мониторинга земель, федерального государственного земельного контроля (надзора) (далее — государственный земельный надзор), землеустройства;

(в ред. Федеральных законов от 13.05.2008 N66-ФЗ, от 18.07.2011 N242-ФЗ, от 11.06.2021 N170-ФЗ)

3.1) осуществление государственного земельного надзора;

(пп. 3.1 введен Федеральным законом от 18.07.2011 N242-ФЗ)

4) установление порядка резервирования земель, принудительного отчуждения земельных участков (изъятия земельных участков) для государственных и муниципальных нужд;

(в ред. Федеральных законов от 10.05.2007 N69-ФЗ, от 31.12.2014 N499-ФЗ)

5) резервирование земель, изъятие земельных участков для нужд Российской Федерации;

(в ред. Федеральных законов от 10.05.2007 N69-ФЗ, от 31.12.2014 N499-ФЗ)

6) разработка и реализация федеральных программ использования и охраны земель;  
7) иные полномочия, отнесенные к полномочиям Российской Федерации Конституцией Российской Федерации, настоящим Кодексом, федеральными законами.

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

**СТАТЬЯ 9.1. Передача осуществления полномочий федеральных органов исполнительной власти в области земельных отношений органам исполнительной власти субъектов Российской Федерации**

(введена Федеральным законом от 13.07.2015 N233-ФЗ)

Полномочия федеральных органов исполнительной власти в области земельных отношений, предусмотренные настоящим Кодексом, могут передаваться для осуществления органам исполнительной власти субъектов Российской Федерации постановлениями Правительства Российской Федерации в порядке, установленном Федеральным законом от 6 октября 1999 года N184-ФЗ «Об общих принципах организации законодательных (представительных) и исполнительных органов государственной власти субъектов Российской Федерации».

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

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

(в ред. Федеральных законов от 10.05.2007 N69-ФЗ, от 31.12.2014 N499-ФЗ)

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

**СТАТЬЯ 10.1. Перераспределение полномочий между органами местного самоуправления и органами государственной власти субъекта Российской Федерации**

(введена Федеральным законом от 29.12.2014 N485-ФЗ)

Полномочия органов местного самоуправления и органов государственной власти субъекта Российской Федерации в области земельных отношений, установленные настоящим Кодексом, могут быть перераспределены между ними в порядке, предусмотренном частью 1.2 статьи 17 Федерального закона от 6 октября 2003 года N131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации».

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

1. К полномочиям органов местного самоуправления в области земельных отношений относятся резервирование земель, изъятие земельных участков для муниципальных нужд, установление с учетом требований законодательства Российской Федерации правил землепользования и застройки территорий городских и сельских поселений, территорий других муниципальных образований, разработка и реализация местных программ использования и охраны земель, а также иные полномочия на решение вопросов местного значения в области использования и охраны земель.

(в ред. Федеральных законов от 10.05.2007 N69-ФЗ, от 31.12.2014 N499-ФЗ)

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



## **ГЛАВА I.1. ОБРАЗОВАНИЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ**

(в ред. Федерального закона от 23.06.2014 N171-ФЗ)  
(введена Федеральным законом от 22.07.2008 N141-ФЗ)

**СТАТЬЯ 11.1. Утратила силу с 1 марта 2015 года. —  
Федеральный закон от 23.06.2014 N171-ФЗ.**

### **СТАТЬЯ 11.2. Образование земельных участков**

1. Земельные участки образуются при разделе, объединении, перераспределении земельных участков или выделе из земельных участков, а также из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

1.1. Земельные участки образуются при создании искусственных земельных участков в порядке, установленном Федеральным законом «Об искусственных земельных участках, созданных на водных объектах, находящихся в федеральной собственности, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».

Образование земельных участков из искусственно созданных земельных участков осуществляется в соответствии с настоящей главой.

(п. 1.1 введен Федеральным законом от 19.07.2011 N246-ФЗ)

2. Земельные участки, из которых при разделе, объединении, перераспределении образуются земельные участки (исходные земельные участки), прекращают свое существование с даты государственной регистрации права собственности и иных вещных прав на все образуемые из них земельные участки (далее также — образуемые земельные участки) в порядке, установленном Федеральным законом от 13 июля 2015 года N218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее — Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости»), за исключением случаев, указанных в пунктах 4 и 6 статьи 11.4 настоящего Кодекса, и случаев, предусмотренных другими федеральными законами.

(в ред. Федеральных законов от 23.06.2014 N171-ФЗ, от 03.07.2016 N361-ФЗ)

3. Целевым назначением и разрешенным использованием образуемых земельных участков признаются целевое назначение и разрешенное использование земельных участков, из которых при разделе, объединении, перераспределении или выделе образуются земельные участки, за исключением случаев, установленных федеральными законами.

(в ред. Федерального закона от 30.12.2008 N311-ФЗ)

4. Образование земельных участков допускается при наличии в письменной форме согласия землепользователей, землевладельцев, арендаторов, залогодержателей исходных земельных участков. Такое согласие не требуется в следующих случаях:

1) образование земельных участков из земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности и предоставленных государственным или муниципальным унитарным предприятиям, государственным или муниципальным учреждениям;

2) образование земельных участков на основании решения суда, предусматривающего раздел, объединение, перераспределение или выдел земельных участков в обязательном порядке;

3) образование земельных участков в связи с их изъятием для государственных или муниципальных нужд;

4) образование земельных участков в связи с установлением границ вахтовых и иных временных поселков, созданных до 1 января 2007 года в границах земель лесного фонда для заготовки древесины, и военных городков, созданных в границах лесничеств, лесопарков на землях лесного фонда или землях обороны и безопасности для размещения впоследствии упраздненных воинских частей (подразделений), соединений, военных образовательных организаций высшего образования, иных организаций Вооруженных Сил Российской Федерации, войск национальной гвардии Российской Федерации, органов государственной охраны (далее — военные городки).

(пп. 4 введен Федеральным законом от 29.07.2017 N280-ФЗ)

5) образование земельных участков, на которых расположены самовольные постройки в соответствии с пунктом 5 статьи 46, пунктом 6.2 статьи 54, пунктом 2 статьи 54.1 настоящего Кодекса.

(пп. 5 введен Федеральным законом от 03.08.2018 N340-ФЗ)

6) образование земельного участка в связи с разделом земельного участка для целей, предусмотренных статьей 13 Федерального закона от 30 декабря 2004 года N214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», если иное не предусмотрено договором залога.

(пп. 6 введен Федеральным законом от 27.06.2019 N151-ФЗ)

(п. 4 в ред. Федерального закона от 31.12.2014 N499-ФЗ)

5. Образование земельных участков из земельных участков, находящихся в частной собственности и принадлежащих нескольким собственникам, осуществляется по соглашению между ними об образовании земельного участка, за исключением выдела земельных участков в счет доли в праве общей собственности на земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения в порядке, предусмотренном Федеральным законом от 24 июля 2002 года N101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» (далее — Федеральный закон «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения»).

6. Утратил силу с 1 апреля 2015 года. — Федеральный закон от 31.12.2014 N499-ФЗ.

7. Образование земельных участков из земельных участков, находящихся в границах застроенной территории, в отношении которой в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации принято решение о ее развитии и заключен договор о развитии застроенной территории, осуществляется лицом, с которым заключен такой договор, в соответствии с документацией по планировке территории, утвержденной в порядке, установленном законодательством о градостроительной деятельности.

8. Споры об образовании земельных участков рассматриваются в судебном порядке.

### **СТАТЬЯ 11.3. Образование земельных участков из земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности**

(в ред. Федерального закона от 23.06.2014 N171-ФЗ)

1. Образование земельных участков из земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется в соответствии с одним из следующих документов:

1) проект межевания территории, утвержденный в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации;

2) проектная документация лесных участков;

(пп. 2 в ред. Федерального закона от 29.06.2015 N206-ФЗ)

3) утвержденная схема расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории, которая предусмотрена статьей 11.10 настоящего Кодекса.

2. Образование земельных участков из земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, допускается в соответствии с утвержденной схемой расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории при отсутствии утвержденного проекта межевания территории с учетом положений, предусмотренных пунктом 3 настоящей статьи, за исключением случаев, установленных федеральными законами.

(в ред. Федерального закона от 30.12.2021 N478-ФЗ)

2.1. Образование лесных участков в целях размещения линейных объектов осуществляется на основании утвержденного проекта межевания территории.

(п. 2.1 введен Федеральным законом от 03.08.2018 N342-ФЗ)

3. Исключительно в соответствии с утвержденным проектом межевания территории осуществляется образование земельных участков:

1) из земельного участка, предоставленного для комплексного развития территории;

(в ред. Федерального закона от 30.12.2020 N494-ФЗ)

2) из земельного участка, предоставленного садоводческому или огородническому некоммерческому товариществу;

(пп. 2 в ред. Федерального закона от 29.07.2017 N217-ФЗ)

3) утратил силу. — Федеральный закон от 30.12.2020 N494-ФЗ;

4) в границах элемента планировочной структуры, застроенного многоквартирными домами, за исключением образования земельного участка для целей, предусмотренных статьей 13 Федерального закона от 30 декабря 2004 года N214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», образования земельного участка для размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения, не являющихся линейными объектами, образования земельного участка, на котором расположены многоквартирный дом и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимого имущества, а также образования земельного участка в целях его предоставления собственникам расположенных на нем зданий, сооружений;

(в ред. Федеральных законов от 27.06.2019 N151-ФЗ, от 30.12.2021 N478-ФЗ)

5) для строительства, реконструкции линейных объектов федерального, регионального или местного значения;

(в ред. Федерального закона от 13.07.2015 N252-ФЗ)

6) из земельного участка, предоставленного для строительства индивидуальных жилых домов с привлечением средств участников долевого строительства в соответствии с Федеральным законом от 30 декабря 2004 года N214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

(пп. 6 введен Федеральным законом от 30.12.2021 N476-ФЗ)

4. Образование земельных участков из земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в целях их предоставления гражданам в соответствии с Федеральным законом от 1 мая 2016 года N119-ФЗ «Об особенностях предоставления гражданам земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности и расположенных в Арктической зоне Российской Федерации и на других территориях Севера, Сибири и Дальнего Востока Российской Федерации, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» осуществляется в соответствии с указанным Федеральным законом.

(п. 4 в ред. Федерального закона от 28.06.2021 N226-ФЗ)

#### **СТАТЬЯ 11.4. Раздел земельного участка**

1. При разделе земельного участка образуются несколько земельных участков, а земельный участок, из которого при разделе образуются земельные участки, прекращает свое существование, за исключением случаев, указанных в пунктах 4 и 6 настоящей статьи, и случаев, предусмотренных другими федеральными законами.

(в ред. Федерального закона от 18.07.2011 N214-ФЗ)

2. При разделе земельного участка у его собственника возникает право собственности на все образуемые в результате раздела земельные участки.

3. При разделе земельного участка, находящегося в общей собственности, участники общей собственности сохраняют право общей собственности на все образуемые в результате такого раздела земельные участки, если иное не установлено соглашением между такими участниками.

4. Раздел земельного участка, предоставленного садоводческому или огородническому некоммерческому товариществу, осуществляется в соответствии с проектом межевания территории. При разделе такого земельного участка могут быть образованы один или несколько земельных участков, предназначенных для ведения гражданином садоводства или огородничества либо относящихся к имуществу общего пользования. При этом земельный участок, раздел которого осуществлен, сохраняется в измененных границах (измененный земельный участок).

(в ред. Федеральных законов от 23.06.2014 N171-ФЗ, от 29.07.2017 N217-ФЗ)

5. Раздел земельного участка, предоставленного для комплексного развития, осуществляется лицом, с которым заключен договор о комплексном развитии территории в отношении такого земельного участка, в соответствии с проектом межевания территории, утвержденным в порядке, установленном законодательством о градостроительной деятельности. (в ред. Федеральных законов от 23.06.2014 N171-ФЗ, от 30.12.2020 N494-ФЗ)

6. При разделе земельного участка могут быть образованы один или несколько земельных участков с сохранением земельного участка, раздел которого осуществлен, в измененных границах:

1) в случае, если такой земельный участок находится в государственной или муниципальной собственности;

2) для целей, предусмотренных статьей 13 Федерального закона от 30 декабря 2004 года N214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации». (п. 6 в ред. Федерального закона от 27.06.2019 N151-ФЗ)

7. В целях раздела земельного участка, который находится в государственной или муниципальной собственности и предоставлен на праве постоянного (бессрочного) пользования, аренды или безвозмездного пользования, исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления, предусмотренные статьей 39.2 настоящего Кодекса, в течение одного месяца со дня поступления от заинтересованного лица заявления об утверждении схемы расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории обязаны принять решение об утверждении этой схемы или решение об отказе в ее утверждении с указанием оснований для отказа. К заявлению об утверждении схемы расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории прилагаются:

1) подготовленная заявителем схема расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории, которые предлагается образовать и (или) изменить;

2) копии правоустанавливающих и (или) правоудостоверяющих документов на исходный земельный участок, если права на него не зарегистрированы в Едином государственном реестре недвижимости.

(в ред. Федерального закона от 03.07.2016 N361-ФЗ)

(п. 7 введен Федеральным законом от 23.06.2014 N171-ФЗ)

#### **СТАТЬЯ 11.5. Выдел земельного участка**

1. Выдел земельного участка осуществляется в случае выдела доли или долей из земельного участка, находящегося в долевой собственности. При выделе земельного участка образуются один или несколько земельных участков. При этом земельный участок, из которого осуществлен выдел, сохраняется в измененных границах (измененный земельный участок).

2. При выделе земельного участка у участника долевой собственности, по заявлению которого осуществляется выдел земельного участка, возникает право собственности на образуемый земельный участок и указанный участник долевой собственности утрачивает право долевой собственности на измененный земельный участок. Другие участники долевой собственности сохраняют право долевой собственности на измененный земельный участок с учетом изменившегося размера их долей в праве долевой собственности.

3. Особенности выдела земельного участка в счет земельных долей устанавливаются Федеральным законом «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения».

#### **СТАТЬЯ 11.6. Объединение земельных участков**

1. При объединении смежных земельных участков образуется один земельный участок, и существование таких смежных земельных участков прекращается.

2. При объединении земельных участков у собственника возникает право собственности на образуемый земельный участок.

3. При объединении земельных участков, принадлежащих на праве собственности разным лицам, у таких лиц возникает право общей собственности на образуемые земельные участки.

4. При объединении земельных участков, принадлежащих на праве общей собственности разным лицам, у них возникает право общей собственности на образуемый земельный участок в соответствии с гражданским законодательством.

5. Не допускается объединение земельных участков, предоставленных на праве постоянного (бессрочного) пользования, праве пожизненного наследуемого владения или праве безвозмездного пользования, за исключением случаев, если все указанные земельные участки предоставлены на праве постоянного (бессрочного) пользования, праве пожизненного наследуемого владения или праве безвозмездного пользования одному лицу.  
(в ред. Федерального закона от 08.03.2015 N48-ФЗ)

6. Допускается объединение земельного участка, обремененного залогом, с земельным участком, не обремененным залогом. При этом право залога распространяется на весь образуемый земельный участок, если иное не предусмотрено соглашением сторон.

#### **СТАТЬЯ 11.7. Перераспределение земельных участков**

1. При перераспределении нескольких смежных земельных участков образуются несколько других смежных земельных участков, и существование таких смежных земельных участков прекращается, за исключением случая, предусмотренного пунктом 12 статьи 39.29 настоящего Кодекса.

(в ред. Федерального закона от 30.04.2021 N120-ФЗ)

При перераспределении земель и земельного участка существование исходного земельного участка прекращается и образуется новый земельный участок, за исключением случая, предусмотренного пунктом 12 статьи 39.29 настоящего Кодекса. Допускается в соответствии с утвержденным проектом межевания территории одновременное перераспределение нескольких смежных земельных участков и земель с прекращением существования исходных земельных участков и образованием нескольких смежных земельных участков или одного земельного участка.

(абзац введен Федеральным законом от 23.06.2014 N171-ФЗ; в ред. Федерального закона от 30.04.2021 N120-ФЗ)

2. При перераспределении земельных участков, находящихся в частной собственности, у их собственников возникает право собственности на соответствующие образуемые земельные участки в соответствии с соглашениями между такими собственниками об образовании земельных участков.

3. Перераспределение земель и (или) земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, между собой и таких земель и (или) земельных участков и земельных участков, находящихся в частной собственности, осуществляется в случаях и порядке, которые предусмотрены главой V.4 настоящего Кодекса.

(п. 3 в ред. Федерального закона от 30.04.2021 N120-ФЗ)

4. Утратил силу с 1 марта 2015 года. — Федеральный закон от 23.06.2014 N171-ФЗ.

#### **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 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.

(п. 2 в ред. Федерального закона от 30.04.2021 N120-ФЗ)

3. В случаях, указанных в пунктах 1 и 2 настоящей статьи, 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 арен-

ды 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).

(в ред. Федеральных законов от 23.06.2014 №171-ФЗ, от 03.08.2018 №341-ФЗ)

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.

(п. 4.1 введен Федеральным законом от 30.04.2021 №120-ФЗ)

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.

(в ред. Федерального закона от 03.08.2018 №341-ФЗ)

6. Не указанные в пунктах 2, 4 и 5 настоящей статьи 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, федеральным законом. В случае, если такие обременения (ограничения) прав на земельные участки установлены на основании договоров, применяются установленные пунктом 4 настоящей статьи правила о заключении договоров, об изменении договоров.

(в ред. Федеральных законов от 27.06.2019 №151-ФЗ, от 30.04.2021 №120-ФЗ)

## **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.

(п. 7 введен Федеральным законом от 23.06.2014 N171-ФЗ)

#### **СТАТЬЯ 11.10. Схема расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории**

(введена Федеральным законом от 23.06.2014 N171-ФЗ)

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.

(в ред. Федерального закона от 03.08.2018 N342-ФЗ)

2.1. Подготовка схемы расположения земельного участка, на котором расположены многоквартирный дом и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимого имущества, обеспечивается органом государственной власти или органом местного самоуправления, указанными в статье 39.2 настоящего Кодекса, или собственником (собственниками) помещений в многоквартирном доме. В случае подготовки органом государственной власти или органом местного самоуправления указанной схемы расположения земельного участка срок такой подготовки должен составлять не более трех месяцев. Схема расположения земельного участка, на котором расположены многоквартирный дом и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимого имущества, до ее утверждения подлежит рассмотрению на общественных обсуждениях или публичных слушаниях в порядке, предусмотренном законодательством о градостроительной деятельности для утверждения проекта межевания территории.

(п. 2.1 введен Федеральным законом от 30.12.2021 N478-ФЗ)

3. Подготовка схемы расположения земельного участка обеспечивается исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления, предусмотренными статьей 39.2 настоящего Кодекса, 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 (или) земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, подготовка схем расположения земельных участков обеспечивается гражданами, являющимися собственниками таких земельных участков.

(в ред. Федерального закона от 29.07.2017 №217-ФЗ)

**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.

(в ред. Федерального закона от 03.07.2016 №361-ФЗ)

**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.

(в ред. Федерального закона от 03.07.2016 №361-ФЗ)

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.

(в ред. Федерального закона от 03.07.2016 №361-ФЗ)

**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.

(в ред. Федерального закона от 03.07.2016 N334-ФЗ)

**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;

(в ред. Федерального закона от 03.07.2016 N361-ФЗ)

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;

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 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, за исключением случаев, установленных федеральными законами;

(в ред. Федерального закона от 30.12.2021 N478-ФЗ)

6) разработка схемы расположения земельного участка, образование которого допускается исключительно в соответствии с утвержденным проектом межевания территории.

(пп. 6 введен Федеральным законом от 30.12.2021 N478-ФЗ)

**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.

(в ред. Федерального закона от 03.07.2016 N361-ФЗ)

**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 решениях и схеме, подлежат отображению на кадастровых картах, предназначенных для использования неограниченным кругом лиц.

(в ред. Федерального закона от 03.07.2016 N361-ФЗ)

**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.

(в ред. Федеральных законов от 23.06.2016 N221-ФЗ, от 03.07.2016 N361-ФЗ)

## **ГЛАВА II. ОХРАНА ЗЕМЕЛЬ**

### **СТАТЬЯ 12. Цели охраны земель**

(в ред. Федерального закона от 21.07.2014 N234-ФЗ)

Целями охраны земель являются предотвращение и ликвидация загрязнения, истощения, деградации, порчи, уничтожения земель и почв и иного негативного воздействия на земли и почвы, а также обеспечение рационального использования земель, в том числе для восстановления плодородия почв на землях сельскохозяйственного назначения и улучшения земель.

### **СТАТЬЯ 13. Содержание охраны земель**

(в ред. Федерального закона от 03.07.2016 N334-ФЗ)

**1.** Охрана земель представляет собой деятельность органов государственной власти, органов местного самоуправления, юридических и физических лиц, направленную на сохранение земли как важнейшего компонента окружающей среды и природного ресурса.

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

1) воспроизводству плодородия земель сельскохозяйственного назначения;

2) защите земель от водной и ветровой эрозии, селей, подтопления, заболачивания, вторичного засоления, иссушения, уплотнения, загрязнения химическими веществами, в том числе радиоактивными, иными веществами и микроорганизмами, загрязнения отходами производства и потребления и другого негативного воздействия;

3) защите сельскохозяйственных угодий от зарастания деревьями и кустарниками, сорными растениями, сохранению мелиоративных защитных лесных насаждений, сохранению достигнутого уровня мелиорации.

(в ред. Федерального закона от 27.12.2019 N477-ФЗ)

**3.** Мероприятия по охране земель проводятся в соответствии с настоящим Кодексом, Федеральным законом от 16 июля 1998 года N101-ФЗ «О государственном регулировании

обеспечения плодородия земель сельскохозяйственного назначения», Федеральным законом от 10 января 2002 года N7-ФЗ «Об охране окружающей среды».

4. При проведении связанных с нарушением почвенного слоя строительных работ и работ, связанных с использованием недр, плодородный слой почвы снимается и используется для улучшения малопродуктивных земель.

5. Лица, деятельность которых привела к ухудшению качества земель (в том числе в результате их загрязнения, нарушения почвенного слоя), обязаны обеспечить их рекультивацию. Рекультивация земель представляет собой мероприятия по предотвращению деградации земель и (или) восстановлению их плодородия посредством приведения земель в состояние, пригодное для их использования в соответствии с целевым назначением и разрешенным использованием, в том числе путем устранения последствий загрязнения почв, восстановления плодородного слоя почвы, создания защитных лесных насаждений.

6. Порядок проведения рекультивации земель устанавливается Правительством Российской Федерации.

7. В случае, если негативное воздействие на земли привело к их деградации, ухудшению экологической обстановки и (или) нарушению почвенного слоя, в результате которых не допускается осуществление хозяйственной деятельности, а устранение таких последствий путем рекультивации невозможно, допускается консервация земель в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

8. Лица, в результате деятельности которых возникла необходимость консервации земель, возмещают правообладателям земельных участков, в отношении которых принято решение о консервации, убытки в соответствии со статьей 57 настоящего Кодекса.

9. Охрана земель, занятых оленями пастбищами в районах Крайнего Севера, отгонными, сезонными пастбищами, осуществляется в соответствии с законодательством Российской Федерации и законодательством субъектов Российской Федерации.

#### **СТАТЬЯ 14. Использование земель и земельных участков, подвергшихся загрязнению химическими веществами, в том числе радиоактивными, иными веществами и микроорганизмами**

(в ред. Федерального закона от 03.07.2016 N334-ФЗ)

Земли и земельные участки, которые подверглись загрязнению химическими веществами, в том числе радиоактивными, иными веществами и микроорганизмами, а также расположенные на них здания, сооружения используются в порядке, определенном Правительством Российской Федерации. На таких землях и земельных участках запрещаются производство и реализация сельскохозяйственной продукции.

### **ГЛАВА III. СОБСТВЕННОСТЬ НА ЗЕМЛЮ**

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

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

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

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

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

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

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

(в ред. Федерального закона от 17.04.2006 N53-ФЗ)

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

1. В федеральной собственности находятся земельные участки: которые признаны таковыми федеральными законами; право собственности Российской Федерации на которые возникло при разграничении государственной собственности на землю;

которые приобретены Российской Федерацией по основаниям, предусмотренным гражданским законодательством.

2. Утратил силу с 1 июля 2006 года. — Федеральный закон от 17.04.2006 N53-ФЗ.

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

1. В собственности субъектов Российской Федерации находятся земельные участки: которые признаны таковыми федеральными законами; право собственности субъектов Российской Федерации на которые возникло при разграничении государственной собственности на землю;

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

которые безвозмездно переданы субъектам Российской Федерации из федеральной собственности.

(абзац введен Федеральным законом от 08.12.2011 N423-ФЗ)

2. Утратил силу с 1 июля 2006 года. — Федеральный закон от 17.04.2006 N53-ФЗ.

3. В субъектах Российской Федерации — городах федерального значения Москве, Санкт-Петербурге, Севастополе земельный участок, от права собственности на который собственник отказался, является с даты государственной регистрации прекращения права собственности на него собственностью соответственно субъекта Российской Федерации — города федерального значения Москвы, субъекта Российской Федерации — города федерального значения Санкт-Петербурга, субъекта Российской Федерации — города федерального значения Севастополя, если законами указанных субъектов Российской Федерации не установлено, что такой земельный участок является собственностью муниципальных образований, находящихся на территориях указанных субъектов Российской Федерации.

(п. 3 введен Федеральным законом от 22.07.2008 N141-ФЗ; в ред. Федерального закона от 28.11.2015 N357-ФЗ)

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

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

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

которые приобретены по основаниям, установленным гражданским законодательством; которые безвозмездно переданы в муниципальную собственность из федеральной собственности.

(абзац введен Федеральным законом от 08.12.2011 N423-ФЗ)

1.1. Если иное не предусмотрено другими федеральными законами, земельный участок, от права собственности на который собственник отказался, является с даты государственной регистрации прекращения права собственности на него собственностью городского

округа, городского или сельского поселения либо в случае расположения такого земельного участка на межселенной территории собственностью муниципального района по месту расположения земельного участка.

(п. 1.1 введен Федеральным законом от 22.07.2008 N141-ФЗ)

2. Утратил силу с 1 июля 2006 года. — Федеральный закон от 17.04.2006 N53-ФЗ.

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

(в ред. Федерального закона от 23.06.2014 N171-ФЗ)

4. Утратил силу с 1 июля 2006 года. — Федеральный закон от 17.04.2006 N53-ФЗ.

5. Земельные участки, находящиеся в собственности субъектов Российской Федерации, могут быть переданы безвозмездно в муниципальную собственность в целях их предоставления отдельным категориям граждан и (или) некоммерческим организациям, созданным гражданами, в соответствии с подпунктами 6 и 7 статьи 39.5 настоящего Кодекса.

(в ред. Федерального закона от 23.06.2014 N171-ФЗ)

Земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности одного муниципального образования, могут быть переданы безвозмездно в муниципальную собственность другого муниципального образования в целях их предоставления отдельным категориям граждан и (или) некоммерческим организациям, созданным гражданами, в соответствии с подпунктами 6 и 7 статьи 39.5 настоящего Кодекса.

(в ред. Федерального закона от 23.06.2014 N171-ФЗ)

Земельные участки, находящиеся в собственности субъектов Российской Федерации, муниципальной собственности, могут быть переданы безвозмездно в собственность субъектов Российской Федерации — городов федерального значения Москвы, Санкт-Петербурга, Севастополя в целях их предоставления отдельным категориям граждан в соответствии с подпунктом 6 статьи 39.5 настоящего Кодекса, а также отдельным категориям граждан и (или) некоммерческим организациям, созданным гражданами, в случаях, если основания бесплатного предоставления земельных участков этим лицам предусмотрены настоящим Кодексом, другими федеральными законами.

(в ред. Федерального закона от 23.06.2014 N171-ФЗ)

(п. 5 введен Федеральным законом от 14.06.2011 N138-ФЗ)

#### **ГЛАВА IV. ОГРАНИЧЕННОЕ ПОЛЬЗОВАНИЕ ЧУЖИМИ ЗЕМЕЛЬНЫМИ УЧАСТКАМИ (СЕРВИТУТ, ПУБЛИЧНЫЙ СЕРВИТУТ), АРЕНДА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, БЕЗВОЗМЕЗДНОЕ ПОЛЬЗОВАНИЕ ЗЕМЕЛЬНЫМИ УЧАСТКАМИ**

(в ред. Федеральных законов от 23.06.2014 N171-ФЗ,  
от 03.08.2018 N341-ФЗ)

**СТАТЬИ 20–21. Утратили силу с 1 марта 2015 года. —  
Федеральный закон от 23.06.2014 N171-ФЗ.**

**СТАТЬЯ 22. Аренда земельных участков**

---

*Позиции высших судов по ст. 22 ЗК РФ >>>*

---

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

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

(в ред. Федерального закона от 23.06.2014 N171-ФЗ)

3–3.2. Утратили силу с 1 марта 2015 года. — Федеральный закон от 23.06.2014 N171-ФЗ.

4. Размер арендной платы определяется договором аренды.

(в ред. Федерального закона от 23.06.2014 N171-ФЗ)

5. Арендатор земельного участка, за исключением резидентов особых экономических зон — арендаторов земельных участков, участников свободной экономической зоны на территориях Республики Крым и города федерального значения Севастополя, которым земельные участки предоставлены в аренду без проведения торгов для реализации договоров об условиях деятельности в свободной экономической зоне, заключенных в соответствии с Федеральным законом от 29 ноября 2014 года N377-ФЗ «О развитии Республики Крым и города федерального значения Севастополя и свободной экономической зоне на территориях Республики Крым и города федерального значения Севастополя», а также субъектов малого и среднего предпринимательства, арендующих земельные участки, включенные в перечни государственного имущества и муниципального имущества, предусмотренные частью 4 статьи 18 Федерального закона от 24 июля 2007 года N209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации», вправе передать свои права и обязанности по договору аренды земельного участка третьему лицу, в том числе отдать арендные права земельного участка в залог и внести их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственного товарищества или общества либо паевого взноса в производственный кооператив в пределах срока договора аренды земельного участка без согласия арендодателя при условии его уведомления, если договором аренды земельного участка не предусмотрено иное. В указанных случаях ответственным по договору аренды земельного участка перед арендодателем становится новый арендатор земельного участка, за исключением передачи арендных прав в залог. При этом заключение нового договора аренды земельного участка не требуется.

(в ред. Федеральных законов от 22.07.2005 N117-ФЗ, от 23.06.2014 N171-ФЗ, от 03.07.2018 N185-ФЗ, от 25.12.2018 N485-ФЗ)

5.1. Передача арендатором, являющимся лицом, с которым заключен 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, прав и обязанностей по договору аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности и предоставленного ему 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 (за исключением передачи арендных прав в залог или обращения взыскания на переданные в залог арендные права в порядке, установленном Федеральным законом от 16 июля 1998 года N102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)»), допускается только в случае передачи указанным лицом прав и обязанностей по указанному договору об освоении территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома коммерческого использования или договору об освоении территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома социального использования. Передача арендатором, являющимся некоммерческой организацией, созданной субъектом Российской Федерации или муниципальным образованием для освоения территорий в целях строительства и эксплуатации наемных домов социального использования, прав и обязанностей по договору аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности и предоставленного данной некоммерческой организации для освоения территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома социального использования (за исключением передачи арендных прав в залог или обращения взыскания на переданные в залог арендные права в порядке, установленном Федеральным законом от 16 июля 1998 года N102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)»), не допускается.

(п. 5.1 введен Федеральным законом от 21.07.2014 N217-ФЗ)

6. Арендатор земельного участка, за исключением резидентов особых экономических зон — арендаторов земельных участков, участников свободной экономической зоны на территориях Республики Крым и города федерального значения Севастополя, которым земельные участки предоставлены в аренду без проведения торгов для реализации договоров об условиях деятельности в свободной экономической зоне, заключенных в соответствии с Федеральным законом от 29 ноября 2014 года N377-ФЗ «О развитии Республики Крым и го-

рода федерального значения Севастополя и свободной экономической зоне на территориях Республики Крым и города федерального значения Севастополя), а также субъектов малого и среднего предпринимательства, арендующих земельные участки, включенные в перечни государственного имущества и муниципального имущества, предусмотренные частью 4 статьи 18 Федерального закона от 24 июля 2007 года N209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации», имеет право передать арендованный земельный участок в субаренду в пределах срока договора аренды земельного участка без согласия арендодателя при условии его уведомления, если договором аренды земельного участка не предусмотрено иное. На субарендаторов распространяются все права арендаторов земельных участков, предусмотренные настоящим Кодексом.

(в ред. Федеральных законов от 22.07.2005 N117-ФЗ, от 23.06.2014 N171-ФЗ, от 03.07.2018 N185-ФЗ, от 25.12.2018 N485-ФЗ)

**7–8.** Утратили силу с 1 марта 2015 года. — Федеральный закон от 23.06.2014 N171-ФЗ.

**9.** При аренде земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, на срок более чем пять лет арендатор земельного участка имеет право, если иное не установлено федеральными законами, в пределах срока договора аренды земельного участка передавать свои права и обязанности по этому договору третьему лицу, в том числе права и обязанности, указанные в пунктах 5 и 6 настоящей статьи, без согласия арендодателя при условии его уведомления. Изменение условий договора аренды земельного участка без согласия его арендатора и ограничение установленных договором аренды земельного участка прав его арендатора не допускаются. Если иное не предусмотрено настоящим Кодексом, другим федеральным законом, досрочное расторжение договора аренды земельного участка, заключенного на срок более чем пять лет, по требованию арендодателя возможно только на основании решения суда при существенном нарушении договора аренды земельного участка его арендатором.

(в ред. Федеральных законов от 24.07.2007 N212-ФЗ, от 12.12.2011 N427-ФЗ, от 23.06.2014 N171-ФЗ)

9.1–9.2. Утратили силу. — Федеральный закон от 30.12.2020 N494-ФЗ.

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

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

**12.** Размер арендной платы является существенным условием договора аренды земельного участка.

(п. 12 введен Федеральным законом от 23.06.2014 N171-ФЗ)

### **СТАТЬЯ 23. Право ограниченного пользования чужим земельным участком (сервитут, публичный сервитут)**

(в ред. Федерального закона от 03.08.2018 N341-ФЗ)

**1.** Сервитут устанавливается в соответствии с гражданским законодательством, а в отношении земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, с учетом особенностей, предусмотренных главой V.3 настоящего Кодекса.

**2.** Сервитут может быть установлен решением исполнительного органа государственной власти или органа местного самоуправления в целях обеспечения государственных или муниципальных нужд, а также нужд местного населения без изъятия земельных участков (публичный сервитут).

**3.** Публичный сервитут устанавливается в соответствии с настоящим Кодексом. К правоотношениям, возникающим в связи с установлением, осуществлением и прекращением действия публичного сервитута, положения Гражданского кодекса Российской Федерации о сервитуте и положения главы V.3 настоящего Кодекса не применяются.

**4.** Публичный сервитут может устанавливаться для:

1) прохода или проезда через земельный участок, в том числе в целях обеспечения свободного доступа граждан к водному объекту общего пользования и его береговой полосе;

2) размещения на земельном участке межевых знаков, геодезических пунктов государственных геодезических сетей, гравиметрических пунктов, нивелирных пунктов и подъездов к ним;

3) проведения дренажных и мелиоративных работ на земельном участке;

(в ред. Федерального закона от 27.12.2019 N477-ФЗ)

4) забора (изъятия) водных ресурсов из водных объектов и водопоя;

5) прогона сельскохозяйственных животных через земельный участок;

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

7) использования земельного участка в целях охоты, рыболовства, аквакультуры (рыбоводства);

8) использования земельного участка в целях, предусмотренных статьей 39.37 настоящего Кодекса.

**5.** Публичный сервитут может быть установлен в отношении одного или нескольких земельных участков и (или) земель.

Обременение земельного участка сервитутом, публичным сервитутом не лишает правообладателя такого земельного участка прав владения, пользования и (или) распоряжения таким земельным участком.

**6.** Переход прав на земельный участок, обремененный публичным сервитутом, предоставление обремененного публичным сервитутом земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, гражданам или юридическим лицам не являются основанием для прекращения публичного сервитута и (или) изменения условий его осуществления.

**7.** Срок сервитута определяется по соглашению сторон. Срок сервитута в отношении земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, определяется с учетом ограничений, предусмотренных пунктом 4 статьи 39.24 настоящего Кодекса.

Срок публичного сервитута определяется решением о его установлении.

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

**8.** Сервитут, публичный сервитут должны устанавливаться и осуществляться на условиях, наименее обременительных для использования земельного участка в соответствии с его целевым назначением и разрешенным использованием.

**9.** Установление сервитута, публичного сервитута применительно к землям и земельным участкам из состава земель сельскохозяйственного назначения осуществляется с учетом требований об обеспечении рационального использования земель.

**10.** В случае, если размещение объекта, указанного в подпункте 1 статьи 39.37 настоящего Кодекса, на земельном участке приведет к невозможности использовать земельный участок в соответствии с его разрешенным использованием или существенным затруднениям в его использовании в течение срока, превышающего срок, предусмотренный подпунктом 4 пункта 1 статьи 39.44 настоящего Кодекса, размещение указанного сооружения на земельном участке, принадлежащем гражданину или юридическому лицу, на условиях публичного сервитута не осуществляется. В данном случае размещение указанного сооружения может быть осуществлено после изъятия земельного участка для государственных или муниципальных нужд при соблюдении условий, предусмотренных статьями 49 и 56.3 настоящего Кодекса.

**11.** Деятельность, для обеспечения которой устанавливаются сервитут, публичный сервитут, может осуществляться на земельном участке независимо от его целевого назначения и разрешенного использования, за исключением случаев, если осуществление данной деятельности не допускается в границах определенных зон, земель и территорий в соответствии с их режимом.

**12.** Правообладатель земельного участка, обремененного сервитутом, вправе требовать соразмерную плату от лиц, в интересах которых установлен сервитут, если иное не предусмотрено настоящим Кодексом или федеральным законом.



13. В случае, когда установление публичного сервитута приводит к существенным затруднениям в использовании земельного участка, его правообладатель вправе требовать от органа государственной власти или органа местного самоуправления, установивших публичный сервитут, соразмерную плату, если иное не предусмотрено настоящим Кодексом.

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

15. Отсутствие в Едином государственном реестре недвижимости сведений о зарегистрированных правах на обременяемые публичным сервитутом земельные участки и (или) о координатах характерных точек границ таких земельных участков, наличие споров о правах на такие земельные участки не являются препятствием для установления публичного сервитута.

16. Наличие на земельном участке обременения не является препятствием для установления публичного сервитута в отношении такого земельного участка, за исключением случаев, если ранее установленные ограничения прав на земельный участок, публичный сервитут не допускают осуществление деятельности, для обеспечения которой устанавливается публичный сервитут.

17. Сервитуты подлежат государственной регистрации в соответствии с Федеральным законом «О государственной регистрации недвижимости», за исключением сервитутов, предусмотренных пунктом 4 статьи 39.25 настоящего Кодекса. Сведения о публичных сервитутах вносятся в Единый государственный реестр недвижимости.

18. Порядок установления публичного сервитута в отношении земельных участков и (или) земель для их использования в целях, предусмотренных статьей 39.37 настоящего Кодекса, срок публичного сервитута, условия его осуществления и порядок определения платы за такой сервитут устанавливаются главой V.7 настоящего Кодекса.

19. Особенности установления сервитута, публичного сервитута в отношении земельных участков, находящихся в границах полос отвода автомобильных дорог, устанавливаются Федеральным законом от 8 ноября 2007 года №257-ФЗ «Об автомобильных дорогах и о дорожной деятельности в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».

## **СТАТЬЯ 24. Безвозмездное пользование земельными участками**

(в ред. Федерального закона от 23.06.2014 №171-ФЗ)

1. В безвозмездное пользование могут предоставляться земельные участки:

1) находящиеся в государственной или муниципальной собственности, на условиях и в порядке, которые установлены статьей 39.10 настоящего Кодекса, в том числе в виде служебного надела;

2) находящиеся в собственности граждан или юридических лиц, иным гражданам или юридическим лицам на основании договора, в том числе в виде служебного надела.

(п. 1 в ред. Федерального закона от 23.06.2014 №171-ФЗ)

1.1. Договор безвозмездного пользования земельным участком заключается в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации и настоящим Кодексом.

(п. 1.1 введен Федеральным законом от 23.06.2014 №171-ФЗ)

2. Земельные участки, в том числе из состава земель лесного фонда и земель особо охраняемых природных территорий, являющиеся служебными наделами, предоставляются в безвозмездное пользование в соответствии с настоящей статьей.

Категории работников организаций транспорта, лесного комплекса, охотничьего хозяйства, федеральных государственных бюджетных учреждений, осуществляющих управление государственными природными заповедниками и национальными парками, и других сфер деятельности, имеющих право на получение служебных наделов, устанавливаются законодательством Российской Федерации и законодательством субъектов Российской Федерации.

(в ред. Федерального закона от 02.07.2021 №302-ФЗ)

Служебные наделы предоставляются указанным работникам на время установления трудовых отношений на основании их заявлений по решению соответствующих организаций.

Права и обязанности лиц, использующих служебные наделы, определяются в соответствии с правилами пункта 1 статьи 41 и абзацев второго — четвертого, седьмого — девятого статьи 42 настоящего Кодекса.

(п. 2 в ред. Федерального закона от 23.06.2016 N206-ФЗ)

## **ГЛАВА V. ВОЗНИКНОВЕНИЕ ПРАВ НА ЗЕМЛЮ**

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

1. Права на земельные участки, предусмотренные главами III и IV настоящего Кодекса, возникают по основаниям, установленным гражданским законодательством, федеральными законами, и подлежат государственной регистрации в соответствии с Федеральным законом «О государственной регистрации недвижимости».

(в ред. Федерального закона от 03.07.2016 N361-ФЗ)

2. Государственная регистрация сделок с земельными участками обязательна в случаях, указанных в федеральных законах.

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

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

1. Права на земельные участки, предусмотренные главами III и IV настоящего Кодекса, удостоверяются документами в порядке, установленном Федеральным законом «О государственной регистрации недвижимости».

(в ред. Федерального закона от 03.07.2016 N361-ФЗ)

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

(в ред. Федерального закона от 08.03.2015 N48-ФЗ)

### **СТАТЬЯ 27. Ограничения оборотоспособности земельных участков**

---

*Позиции высших судов по ст. 27 ЗК РФ >>>*

---

1. Оборот земельных участков осуществляется в соответствии с гражданским законодательством и настоящим Кодексом.

2. Земельные участки, отнесенные к землям, изъятым из оборота, не могут предоставляться в частную собственность, а также быть объектами сделок, предусмотренных гражданским законодательством.

Земельные участки, отнесенные к землям, ограниченным в обороте, не предоставляются в частную собственность, за исключением случаев, установленных федеральными законами.

3. Содержание ограничений оборота земельных участков устанавливается настоящим Кодексом, федеральными законами.

4. Из оборота изъяты земельные участки, занятые находящимися в федеральной собственности следующими объектами:

1) государственными природными заповедниками и национальными парками, если иное не предусмотрено настоящим Кодексом и Федеральным законом от 14 марта 1995 года N33-ФЗ «Об особо охраняемых природных территориях»;

(пп. 1 в ред. Федерального закона от 30.12.2020 N505-ФЗ)

2) зданиями, сооружениями, в которых размещены для постоянной деятельности Вооруженные Силы Российской Федерации, другие войска, воинские формирования и органы (за исключением случаев, установленных федеральными законами);

(в ред. Федеральных законов от 30.06.2003 N86-ФЗ, от 07.03.2005 N15-ФЗ, от 23.06.2014 N171-ФЗ, от 30.12.2015 N460-ФЗ)

- 3) зданиями, сооружениями, в которых размещены военные суды;  
(в ред. Федерального закона от 23.06.2014 N171-ФЗ)
- 4) объектами организаций федеральной службы безопасности;
- 5) объектами организаций органов государственной охраны;  
(в ред. Федерального закона от 08.12.2011 N424-ФЗ)
- 6) объектами использования атомной энергии, пунктами хранения ядерных материалов и радиоактивных веществ;
- 7) объектами, в соответствии с видами деятельности которых созданы закрытые административно-территориальные образования;
- 8) объектами учреждений и органов Федеральной службы исполнения наказаний;  
(пп. 8 в ред. Федерального закона от 29.06.2004 N58-ФЗ)
- 9) воинскими и гражданскими захоронениями;
- 10) инженерно-техническими сооружениями, линиями связи и коммуникациями, возведенными в интересах защиты и охраны Государственной границы Российской Федерации.

5. Ограничиваются в обороте находящиеся в государственной или муниципальной собственности следующие земельные участки:

- 1) в пределах особо охраняемых природных территорий, не указанные в пункте 4 настоящей статьи, если иное не предусмотрено настоящим Кодексом и законодательством Российской Федерации об особо охраняемых природных территориях;  
(в ред. Федерального закона от 30.12.2020 N505-ФЗ)
- 2) из состава земель лесного фонда;  
(пп. 2 в ред. Федерального закона от 04.12.2006 N201-ФЗ)
- 3) в пределах которых расположены водные объекты, находящиеся в государственной или муниципальной собственности;  
(пп. 3 в ред. Федерального закона от 03.06.2006 N73-ФЗ)
- 4) занятые особо ценными объектами культурного наследия народов Российской Федерации, объектами, включенными в Список всемирного наследия, историко-культурными заповедниками, объектами археологического наследия, музеями-заповедниками;  
(в ред. Федерального закона от 22.10.2014 N315-ФЗ)
- 5) предоставленные для обеспечения обороны и безопасности, оборонной промышленности, таможенных нужд и не указанные в пункте 4 настоящей статьи;
- 6) не указанные в пункте 4 настоящей статьи в границах закрытых административно-территориальных образований;
- 7) предназначенные для строительства, реконструкции и (или) эксплуатации (далее также — размещение) объектов морского транспорта, внутреннего водного транспорта, воздушного транспорта, сооружений навигационного обеспечения воздушного движения и судоходства, объектов инфраструктуры железнодорожного транспорта общего пользования, а также автомобильных дорог федерального значения, регионального значения, межмуниципального значения или местного значения;  
(пп. 7 в ред. Федерального закона от 23.06.2014 N171-ФЗ)
- 8) утратил силу с 1 марта 2015 года. — Федеральный закон от 23.06.2014 N171-ФЗ;
- 9) занятые объектами космической инфраструктуры;
- 10) расположенные под объектами гидротехнических сооружений;
- 11) предоставленные для производства ядовитых веществ, наркотических средств;
- 12) загрязненные опасными отходами, радиоактивными веществами, подвергшиеся биогенному загрязнению, иные подвергшиеся деградации земли;
- 13) расположенные в границах земель, зарезервированных для государственных или муниципальных нужд;  
(пп. 13 введен Федеральным законом от 10.05.2007 N69-ФЗ)
- 14) в первом поясе зон санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения.  
(пп. 14 введен Федеральным законом от 19.06.2007 N102-ФЗ; в ред. Федеральных законов от 03.08.2018 N342-ФЗ, от 16.02.2022 N9-ФЗ)

6.оборот земель сельскохозяйственного назначения регулируется Федеральным законом «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения». Образование земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения регулируется настоящим Кодексом и Федеральным законом «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения».

(в ред. Федерального закона от 22.07.2008 N141-ФЗ)

7. Пункт 6 настоящей статьи не распространяется на относящиеся к землям сельскохозяйственного назначения садовые или огородные земельные участки, земельные участки, предназначенные для ведения личного подсобного хозяйства, гаражного строительства (в том числе индивидуального гаражного строительства), а также на земельные участки, на которых расположены объекты недвижимого имущества.

(в ред. Федеральных законов от 03.07.2016 N354-ФЗ, от 29.07.2017 N217-ФЗ)

8. Запрещается приватизация земельных участков в пределах береговой полосы, установленной в соответствии с Водным кодексом Российской Федерации, а также земельных участков, на которых находятся пруды, обводненные карьеры, в границах территорий общего пользования.

(п. 8 введен Федеральным законом от 03.06.2006 N73-ФЗ, в ред. Федерального закона от 19.06.2007 N102-ФЗ)

**СТАТЬИ 28–34. Утратили силу с 1 марта 2015 года. —  
Федеральный закон от 23.06.2014 N171-ФЗ.**

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

(в ред. Федерального закона от 23.06.2014 N171-ФЗ)

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

(в ред. Федерального закона от 23.06.2014 N171-ФЗ)

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

(в ред. Федерального закона от 23.06.2014 N171-ФЗ)

2. Утратил силу с 1 марта 2015 года. — Федеральный закон от 23.06.2014 N171-ФЗ.

3. Собственник здания, сооружения, находящихся на чужом земельном участке, имеет преимущественное право покупки или аренды земельного участка, которое осуществляется в порядке, установленном гражданским законодательством для случаев продажи доли в праве общей собственности постороннему лицу.

(в ред. Федерального закона от 23.06.2014 N171-ФЗ)

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

(в ред. Федерального закона от 23.06.2014 N171-ФЗ)

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

(в ред. Федерального закона от 23.06.2014 N171-ФЗ)

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

(в ред. Федерального закона от 23.06.2014 N171-ФЗ)

3) отчуждение сооружения, которое расположено на земельном участке на условиях сервитута, на основании публичного сервитута.

(пп. 3 введен Федеральным законом от 23.06.2014 N171-ФЗ; в ред. Федерального закона от 03.08.2018 N341-ФЗ)