

ЗЕМЕЛЬНЫЙ КОДЕКС

ПО СОСТОЯНИЮ НА 1 НОЯБРЯ 2011 ГОДА

LEXТ-СПРАВОЧНИК

- НАВИГАЦИЯ И БЫСТРЫЙ ПОИСК
- ОТСЫЛКИ К НОРМАТИВНЫМ АКТАМ
- РЕЗЮМЕ СТАТЕЙ

КАРМАННЫЙ СПРАВОЧНИК ЮРИСТА

LEXТ-СПРАВОЧНИК

ЗЕМЕЛЬНЫЙ КОДЕКС

РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ПО СОСТОЯНИЮ НА **1 НОЯБРЯ 2011 ГОДА**



ЭКСМО
МОСКВА
2011

УДК 349.4(094.4)
ББК 67.407
Л 43

Автор-составитель комментариев:
Шитова Марина Алексеевна

*Издание подготовлено совместно с Издательским центром IPR MEDIA
www.iprmedia.ru*

*Уважаемые читатели,
если у вас в руках оказался бракованный экземпляр
либо возникли иные претензии к издателю,
просим вас обращаться на горячую линию 411-68-99
к ответственному редактору*

Л 43 **ЛЕХТ-справочник. Земельный кодекс Российской Федерации по состоянию на 1 ноября 2011 года.** — М. : Эксмо, 2011. — 160 с. — (Карманный справочник юриста).

ISBN 978-5-699-53069-4

Настоящее справочно-информационное издание содержит текст Земельного кодекса Российской Федерации по состоянию на 1 ноября 2011 года, а также комментарии в виде резюме правовых норм и необходимые ссылки на различные нормативные акты и документы органов государственной власти. Книга снабжена системой быстрого поиска статей «ЛЕХТ-НАВИГАТОР», позволяющей профессиональному пользователю эффективно ориентироваться в тексте кодекса и быстро находить нужную информацию.

Издание актуально для студентов юридических вузов, должностных лиц государственных органов, адвокатов, практикующих юристов, работников юридических служб предприятий и т. д.

**УДК 349.4(094.4)
ББК 67.407**

ISBN 978-5-699-53069-4

© Гайдуков Д. А., «ЛЕХТ-НАВИГАТОР», 2002—2011
© Шитова М. А., комментарии, 2011
© Оформление. ООО «Издательство «Эксмо», 2011

Основные сокращения

АПК — Арбитражный процессуальный кодекс

ГК — Гражданский кодекс

ГПК — Гражданский процессуальный кодекс

ГрК — Градостроительный кодекс

КоАП — Кодекс об административных правонарушениях

РФ — Российская Федерация

ТК — Трудовой кодекс

УК — Уголовный кодекс

ФЗ — Федеральный закон

Как быстро найти статью

ЛЕКСТ-НАВИГАТОР:

На первой странице обложки дан ключ навигатора — десять нумерованных от 0 до 9 цветных и белых плашек. Плашки навигатора повторяются на правой странице каждого разворота книги и отражают номера соответствующих статей, находящихся на данном развороте или ранее. Каждая плашка ЛЕКТ-НАВИГАТОРА содержит номера статей, заканчивающихся на определенную цифру, т.е. плашка «2» содержит статьи с номерами 2, 12, 22, 32, 42, 52... и т.д.

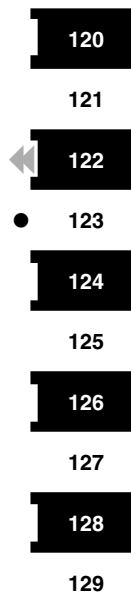
Если Вам необходимо найти конкретную статью, например 122, Вы можете это сделать, прижав большим пальцем страницы напротив плашки номер 2 и быстро листая до номера 122. В данном случае для поиска любой статьи ЗК РФ нет необходимости обращаться к содержанию, чтобы узнать номер соответствующей страницы.

Слева от плашек навигатора находятся значки дополнительной навигации, которые означают следующее:

● — начало искомой статьи находится на данном развороте книги;

◀ — начало искомой статьи находится на предыдущем развороте или ранее.

Также для лучшей ориентации в корпусе ЗК РФ каждая правая страница содержит плашки с указателями глав, которые соответствуют указателям, приведенным на первой странице обложки издания.



ЗЕМЕЛЬНЫЙ КОДЕКС РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

от 25 октября 2001 г. № 136-ФЗ

(с изменениями от 30 июня 2003 г., 29 июня, 3 октября, 21, 29 декабря 2004 г., 7 марта, 21, 22 июля, 31 декабря 2005 г., 17 апреля, 3, 30 июня, 27 июля, 16 октября, 4, 18, 29 декабря 2006 г., 28 февраля, 10 мая, 19 июня, 24 июля, 30 октября, 8 ноября 2007 г., 13 мая, 14, 22, 23 июля, 25, 30 декабря 2008 г., 14 марта, 17, 24 июля, 25, 27 декабря 2009 г., 22 июля, 29 декабря 2010 г., 20 марта, 5 апреля, 14 июня, 1, 11, 18, 19, 21 июля 2011 г.)

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

Глава I ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1

Статья 1. Основные принципы земельного законодательства

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

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

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

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

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

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 ограни-

Общие положения

чивается или запрещается в порядке, установленном федеральными законами. Установление данного принципа не должно толковаться как отрицание или умаление значения земель других категорий;

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

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

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

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

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

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

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

XIII

XIV

XV

XVI

XVII

XVIII



1

Часть 1 ст. 9 Конституции РФ:

Земля и другие природные ресурсы используются и охраняются в Российской Федерации как основа жизни и деятельности народов, проживающих на соответствующей территории.

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

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

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

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

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

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

I	I.1	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X	XI	XII
---	-----	----	-----	----	---	----	-----	------	----	---	----	-----

Общие положения



Земельное законодательство РФ:

- **Земельный кодекс РФ;**
- **федеральные законы;**
- **принимаемые в соответствии с ними законы субъектов РФ.**

XIII

XIV

XV

XVI

XVII

XVIII

3

Статья 3. Отношения, регулируемые земельным законодательством

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

2. К отношениям по использованию и охране недр, 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.

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.



Земельное законодательство регулирует отношения по использованию и охране земель в РФ (земельные отношения).



1



2



3

Статья 4. Применение международных договоров Российской Федерации

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

Статья 5. Участники земельных отношений

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

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

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

собственники земельных участков — лица, являющиеся собственниками земельных участков;

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

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

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

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



Субъекты земельных правоотношений:

- граждане;
- юридические лица;
- РФ;
- субъекты РФ;
- муниципальные образования.

I	I.1	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X	XI	XII
---	-----	----	-----	----	---	----	-----	------	----	---	----	-----

Общие положения

6 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 по истечении девяноста дней после дня официального опубликования Федерального закона от 22 июля 2008 г. № 141-ФЗ.

XIII

XIV

XV

XVI

7 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;
- 3) земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения;

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

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

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

Виды разрешенного использования земельных участков определяются в соответствии с классификатором, утвержденным федеральным органом исполнительной власти, осуществляю-

XVII

XVIII

1

2

3

4

5

6

7

щим функции по выработке государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере земельных отношений.

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



Исходя из принадлежности к той или иной категории и разрешенного использования определяется правовой режим земель.

Статья 8. Отнесение земель к категориям, перевод их из одной категории в другую

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

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

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

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

4) земель, находящихся в частной собственности:
земель сельскохозяйственного назначения — органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации;

земель иного целевого назначения — органами местного самоуправления.

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

Общие положения

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

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;

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.



Правовое регулирование отношений, возникающих в связи с переводом из одной категории в другую земель или земельных участков в составе таких земель, осуществляется на основании:

- ЗК РФ;
- ФЗ от 21 декабря 2004 г. № 172-ФЗ «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую»;
- иных федеральных законов;
- принимаемых в соответствии с ними иных нормативных правовых актов РФ, законов, иных нормативных правовых актов субъектов РФ.

XIII

XIV

XV

XVI

XVII

XVIII

1

2

3

4

5

6

7

8

9

Статья 9. Полномочия Российской Федерации в области земельных отношений

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

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

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

3) государственное управление в области осуществления мониторинга земель, государственного земельного надзора, землеустройства;

3.1) осуществление государственного земельного надзора;

4) установление порядка резервирования земель, изъятия земельных участков, в том числе путем выкупа, для государственных и муниципальных нужд;

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

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 10. Полномочия субъектов Российской Федерации в области земельных отношений

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

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