

[Земельный кодекс Российской Федерации от 25 октября 2001 г. N 136-ФЗ \(ЗК РФ\) \(с изменениями и дополнениями\)](#)

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

С изменениями и дополнениями 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, 21, 30 ноября, 6, 7, 8, 12 декабря 2011 г., 25 июня, 28 июля, 30 декабря 2012 г., 4 марта, 5 апреля, 7 июня, 2, 23 июля, 28 декабря 2013 г., 23 июня, 21 июля, 22 октября, 29, 31 декабря 2014 г., 8 марта, 20 апреля, 29 июня, 13 июля, 5 октября, 28 ноября, 30 декабря 2015 г., 1, 23 мая, 23 июня, 3 июля 2016 г., 1, 18, 29 июля, 31 декабря 2017 г., 27, 29 июня, 1, 3, 19 июля, 3 августа, 18, 25 декабря 2018 г., 27 июня, 2 августа, 27 декабря 2019 г., 18 марта 2020 г.

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

ГАРАНТ:

См. комментарии к ЗК РФ

**Статья 56. Ограничение прав на землю**

ГАРАНТ:

См. [Энциклопедии](#), [позиции высших судов](#) и другие комментарии к статье 56 ЗК РФ

1. Права на землю могут быть ограничены по основаниям, установленным настоящим Кодексом, федеральными законами.

2. Могут устанавливаться следующие ограничения прав на землю:

Информация об изменениях:

[Подпункт 1 изменен с 4 августа 2018 г. - Федеральный закон от 3 августа 2018 г. N 342-ФЗ](#)

[См. предыдущую редакцию](#)

1) ограничения использования земельных участков в зонах с особыми условиями использования территорий;

2) особые условия охраны окружающей среды, в том числе животного и растительного мира, памятников природы, истории и культуры, археологических объектов, сохранения плодородного слоя почвы, естественной среды обитания, путей миграции диких животных;

3) утратил силу с 4 августа 2018 г. - [Федеральный закон](#) от 3 августа 2018 г. N 342-ФЗ

Информация об изменениях:

[См. предыдущую редакцию](#)

4) иные ограничения использования земельных участков в случаях, установленных настоящим Кодексом, федеральными законами.

Информация об изменениях:

[Пункт 3 изменен с 4 августа 2018 г. - Федеральный закон от 3 августа 2018 г. N 342-ФЗ](#)

[См. предыдущую редакцию](#)

3. Ограничения прав на землю устанавливаются актами исполнительных органов государственной власти, актами органов местного самоуправления, решением суда, а ограничения, указанные в [подпункте 1 пункта 2](#) настоящей статьи, в результате установления зон с особыми условиями использования территорий в соответствии с настоящим Кодексом.

4. Ограничения прав на землю устанавливаются бессрочно или на определенный срок.

5. Ограничения прав на землю сохраняются при переходе права собственности на земельный участок к другому лицу.

Информация об изменениях:

[Федеральным законом от 21 июля 2011 г. N 257-ФЗ пункт 6 статьи 56 настоящего Кодекса изложен в новой редакции, вступающей в силу по истечении девяноста дней после дня](#)

*официального опубликования названного Федерального закона*

*См. текст пункта в предыдущей редакции*

6. Ограничение прав на землю подлежит государственной регистрации в случаях и в порядке, которые установлены федеральными законами.

7. Ограничение прав на землю может быть обжаловано лицом, чьи права ограничены, в судебном порядке.

Информация об изменениях:

*Федеральным законом от 10 мая 2007 г. N 69-ФЗ глава VII настоящего Кодекса дополнена статьей 56.1*

**Статья 56.1.** Ограничения прав на землю в связи с резервированием земель для государственных или муниципальных нужд

ГАРАНТ:

См. *Энциклопедии* и другие комментарии к статье 56.1 ЗК РФ

1. Предусмотренные **подпунктами 2 и 3 пункта 1 статьи 40** настоящего Кодекса права собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев, арендаторов земельных участков на использование земельных участков могут быть ограничены в связи с **резервированием земель** для государственных или муниципальных нужд.

2. Ограничения права собственности и иных вещных прав на земельные участки в связи с резервированием земель для государственных или муниципальных нужд устанавливаются настоящим Кодексом, другими федеральными законами.

Информация об изменениях:

*Федеральным законом от 31 декабря 2014 г. N 499-ФЗ настоящий Кодекс дополнен главой VII.1, вступающей в силу с 1 апреля 2015 г.*

## **Глава VII.1. Порядок изъятия земельных участков для государственных или муниципальных нужд**

**Статья 56.2.** Органы, принимающие решения об изъятии земельных участков для государственных или муниципальных нужд

ГАРАНТ:

См. *Энциклопедии* и другие комментарии к статье 56.2 ЗК РФ

Изъятие земельных участков для государственных или муниципальных нужд осуществляется на основании решений:

1) **уполномоченных** федеральных органов исполнительной власти - в случае изъятия земельных участков для государственных нужд Российской Федерации (федеральных нужд), в том числе для размещения объектов федерального значения. Уполномоченные федеральные органы исполнительной власти принимают также решения об изъятии земельных участков в связи с осуществлением недропользования (за исключением земельных участков, необходимых для ведения работ, связанных с пользованием участками недр местного значения);

2) уполномоченных исполнительных органов государственной власти субъекта Российской Федерации - в случае изъятия земельных участков для государственных нужд субъекта Российской Федерации (региональных нужд), в том числе для размещения объектов регионального значения. Исполнительные органы государственной власти субъекта Российской Федерации принимают также решения об изъятии земельных участков, необходимых для ведения работ, связанных с пользованием участками недр местного значения;

3) органов местного самоуправления - в случае изъятия земельных участков для муниципальных нужд, в том числе для размещения объектов местного значения.

**Статья 56.3.** Условия изъятия земельных участков для государственных или

муниципальных нужд

ГАРАНТ:

См. [Энциклопедии](#), [позиции высших судов](#) и другие комментарии к статье 56.3 ЗК РФ

Информация об изменениях:

[Пункт 1 изменен с 1 сентября 2018 г. - Федеральный закон от 3 августа 2018 г. N 341-ФЗ](#)

[См. предыдущую редакцию](#)

1. Изъятие земельных участков для государственных или муниципальных нужд в целях строительства, реконструкции объектов федерального значения, объектов регионального значения или объектов местного значения допускается, если указанные объекты предусмотрены:

1) утвержденными документами территориального планирования (за исключением объектов федерального значения, объектов регионального значения или объектов местного значения, которые в соответствии с [законодательством](#) о градостроительной деятельности не подлежат отображению в документах территориального планирования);

2) утвержденными проектами планировки территории.

2. Принятие решения об изъятии земельных участков для государственных или муниципальных нужд в целях, не предусмотренных [пунктом 1](#) настоящей статьи, должно быть обосновано:

1) решением о создании или расширении особо охраняемой природной территории (в случае изъятия земельных участков для создания или расширения особо охраняемой природной территории);

2) международным договором Российской Федерации (в случае изъятия земельных участков для выполнения международного договора);

3) лицензией на пользование недрами (в случае изъятия земельных участков для проведения работ, связанных с использованием недрами, в том числе осуществляемых за счет средств недропользователя);

4) решением о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции (в случае изъятия земельного участка в связи с признанием расположенного на таком земельном участке многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции).

Информация об изменениях:

[Пункт 3 изменен с 2 августа 2019 г. - Федеральный закон от 2 августа 2019 г. N 283-ФЗ](#)

[См. предыдущую редакцию](#)

3. Решение об изъятии земельных участков для государственных или муниципальных нужд для строительства, реконструкции объектов федерального значения, объектов регионального значения или объектов местного значения может быть принято не позднее чем в течение шести лет со дня утверждения проекта планировки территории, предусматривающего размещение таких объектов.

4. Изъятие земельных участков для государственных или муниципальных нужд осуществляется по решениям уполномоченных органов исполнительной власти или органов местного самоуправления, предусмотренных [статьей 56.2](#) настоящего Кодекса, которые принимаются как по их собственной инициативе, так и на основании ходатайства об изъятии земельных участков для государственных или муниципальных нужд, поданного организацией, указанной в [пункте 1 статьи 56.4](#) настоящего Кодекса.

5. Изъятие земельных участков для государственных или муниципальных нужд, в результате которого прекращаются право постоянного (бессрочного) пользования, право пожизненного наследуемого владения, договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, или право безвозмездного пользования таким земельным участком, может осуществляться независимо от формы собственности на такой земельный участок.

Информация об изменениях:

[Пункт 6 изменен с 11 января 2018 г. - Федеральный закон от 31 декабря 2017 г. N 507-ФЗ](#)

[См. предыдущую редакцию](#)

6. Допускается изъятие земельных участков, расположенных на территории одного субъекта Российской Федерации, для государственных нужд другого субъекта Российской Федерации в случае, если это изъятие осуществляется для размещения объектов регионального значения такого субъекта Российской Федерации, предусмотренных документами территориального планирования субъекта Российской Федерации, на территории которого расположены такие земельные участки, документами территориального планирования двух и более субъектов Российской Федерации.

7. Если строительство, реконструкцию объектов федерального значения, объектов регионального значения или объектов местного значения, для строительства, реконструкции которых для государственных или муниципальных нужд изымаются земельные участки, предполагается осуществлять полностью или частично за счет средств организаций, указанных в [пункте 1 статьи 56.4](#) настоящего Кодекса, изъятие таких земельных участков осуществляется по ходатайству указанных организаций.

8. Запрещается изъятие для государственных или муниципальных нужд земельных участков, предоставленных федеральным государственным бюджетным учреждениям, осуществляющим управление особо охраняемыми природными территориями федерального значения, за исключением случаев, предусмотренных федеральными законами.

#### **Статья 56.4.** Ходатайство об изъятии земельного участка для государственных или муниципальных нужд

ГАРАНТ:

[См. Энциклопедии, позиции высших судов](#) и другие комментарии к статье 56.4 ЗК РФ

1. Решение об изъятии земельных участков для государственных или муниципальных нужд может быть принято на основании ходатайств об изъятии земельных участков для государственных или муниципальных нужд (далее также - ходатайство об изъятии), с которыми в уполномоченные органы исполнительной власти или органы местного самоуправления, предусмотренные [статьей 56.2](#) настоящего Кодекса, вправе обратиться организации:

1) являющиеся субъектами естественных монополий, в случае изъятия земельных участков для размещения объектов федерального значения или объектов регионального значения, указанных в [статье 49](#) настоящего Кодекса и обеспечивающих деятельность этих субъектов;

2) уполномоченные в соответствии с нормативными правовыми актами Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, заключенными с органами государственной власти или органами местного самоуправления договорами или соглашениями либо имеющие разрешения (лицензии) осуществлять деятельность, для обеспечения которой в соответствии со [статьей 49](#) настоящего Кодекса осуществляется изъятие земельного участка для государственных или муниципальных нужд;

3) являющиеся недропользователями, в случае изъятия земельных участков для проведения работ, связанных с использованием недр, в том числе осуществляемых за счет средств недропользователей;

Информация об изменениях:

[Федеральным законом от 3 июля 2016 г. N 373-ФЗ пункт 1 статьи 56.4 настоящего Кодекса дополнен подпунктом 4, вступающим в силу с 1 января 2017 г.](#)

4) с которыми заключены договоры о комплексном развитии территории по инициативе органа местного самоуправления по результатам аукциона на право заключения данных договоров в соответствии с [Градостроительным кодексом](#) Российской Федерации.

Информация об изменениях:

[Федеральным законом от 3 июля 2016 г. N 373-ФЗ пункт 2 статьи 56.4 настоящего Кодекса изложен в новой редакции, вступающей в силу с 1 января 2017 г.](#)

[См. текст пункта в предыдущей редакции](#)

2. [Перечень](#) организаций, имеющих право на обращение с ходатайствами об изъятии земельных участков для федеральных нужд в соответствии с [подпунктами 1 - 3 пункта 1](#) настоящей

статьи, устанавливается Правительством Российской Федерации.

Информация об изменениях:

*Федеральным законом от 13 июля 2015 г. N 252-ФЗ в пункт 3 статьи 56.4 настоящего Кодекса внесены изменения*

*См. текст пункта в предыдущей редакции*

3. С ходатайством об изъятии вправе обратиться орган государственной власти в случаях изъятия земельного участка в соответствии с [подпунктом 1 статьи 49](#) настоящего Кодекса, а также в случаях изъятия земельного участка для строительства, реконструкции объекта федерального значения или объекта регионального значения, строительство, реконструкция которых планируются полностью или частично за счет бюджетных средств бюджетной системы Российской Федерации, государственное унитарное предприятие, государственное учреждение в случаях изъятия земельного участка для размещения объекта федерального значения или объекта регионального значения, предусмотренных адресной инвестиционной программой.

4. В ходатайстве об изъятии должна быть указана цель изъятия земельного участка для государственных или муниципальных нужд.

5. Ходатайство об изъятии может быть подано в отношении одного или нескольких земельных участков.

6. В случае, если подано ходатайство об изъятии земельных участков, которые подлежат образованию, и отсутствует утвержденный проект межевания территории, предусматривающий образование таких земельных участков, к данному ходатайству прилагается схема расположения земельного участка, если иное не предусмотрено [статьей 11.3](#) настоящего Кодекса.

7. [Требования](#) к форме и содержанию ходатайства об изъятии, состав прилагаемых к нему документов устанавливаются уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти.

8. Ходатайство об изъятии и прилагаемые к нему документы могут быть поданы или направлены в исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления, предусмотренные [статьей 56.2](#) настоящего Кодекса, заявителем по его выбору лично или посредством почтовой связи на бумажном носителе либо в форме электронных документов с использованием информационно-телекоммуникационной сети "Интернет". [Порядок и способы](#) подачи ходатайства об изъятии и документов, если они подаются в форме электронных документов с использованием информационно-телекоммуникационной сети "Интернет", и требования к их формату утверждаются уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти.

Информация об изменениях:

*Статья 56.4 дополнена пунктом 8.1 с 1 сентября 2018 г. - Федеральный закон от 3 августа 2018 г. N 341-ФЗ*

8.1. В случае необходимости переноса инженерного сооружения, указанного в [подпункте 1 статьи 39.37](#) настоящего Кодекса и расположенного на земельном участке, подлежащем изъятию, одновременно с ходатайством об изъятии земельного участка подается ходатайство об установлении публичного сервитута.

9. Уполномоченный орган исполнительной власти или орган местного самоуправления, предусмотренные [статьей 56.2](#) настоящего Кодекса, в срок не более чем пять рабочих дней со дня поступления ходатайства об изъятии возвращают его без рассмотрения с указанием причины принятого решения при наличии следующих обстоятельств:

1) данные уполномоченный орган исполнительной власти или орган местного самоуправления не вправе принимать решение об изъятии земельного участка для целей, указанных в ходатайстве об изъятии;

2) заявитель не является лицом, предусмотренным [пунктами 1 - 3](#) настоящей статьи;

3) не представлена схема расположения земельного участка и отсутствует утвержденный проект межевания территории, предусматривающий образование такого земельного участка;

4) ходатайство об изъятии по содержанию или форме не соответствует требованиям,

установленным в соответствии с [пунктом 7](#) настоящей статьи.

10. Уполномоченный орган исполнительной власти или орган местного самоуправления, предусмотренные [статьей 56.2](#) настоящего Кодекса, в срок не более чем тридцать дней со дня поступления ходатайства об изъятии выполняют одно из следующих действий:

Информация об изменениях:

[Федеральным законом от 3 июля 2016 г. N 361-ФЗ в подпункт 1 пункта 10 статьи 56.4 настоящего Кодекса внесены изменения, вступающие в силу с 1 января 2017 г.](#)

[См. текст подпункта в предыдущей редакции](#)

1) направляют запрос в орган регистрации прав в целях выявления лиц, земельные участки которых подлежат изъятию или из земельных участков которых образуются земельные участки, подлежащие изъятию для государственных или муниципальных нужд (далее также - земельные участки, подлежащие изъятию), и которым принадлежат расположенные на таких земельных участках объекты недвижимого имущества;

2) принимают решение об отказе в удовлетворении ходатайства об изъятии при наличии оснований, предусмотренных [пунктом 11](#) настоящей статьи, и направляют принятое решение организации, подавшей данное ходатайство, с указанием причины принятого решения.

11. Уполномоченный орган исполнительной власти или орган местного самоуправления, предусмотренные [статьей 56.2](#) настоящего Кодекса, принимают решение об отказе в удовлетворении ходатайства об изъятии в следующих случаях:

1) не соблюдены условия изъятия земельных участков для государственных или муниципальных нужд, предусмотренные [статьей 56.3](#) настоящего Кодекса;

2) ходатайством об изъятии предусмотрено изъятие земельного участка по основаниям, не предусмотренным федеральными законами;

3) схема расположения земельного участка, приложенная к ходатайству об изъятии, не может быть утверждена по основаниям, указанным в [подпунктах 1, 3 - 5 пункта 16 статьи 11.10](#) настоящего Кодекса;

4) в иных случаях, установленных законом субъекта Российской Федерации, если подано ходатайство об изъятии земельных участков для региональных или муниципальных нужд.

ГАРАНТ:

Согласно [Федеральному закону](#) от 31 декабря 2014 г. N 499-ФЗ в случае если изъятию для государственных или муниципальных нужд подлежит земельный участок, принадлежащий на праве собственности, праве пожизненного наследуемого владения или праве постоянного (бессрочного) пользования гражданину либо используемый им на основании договора аренды, и при этом на таком земельном участке расположен объект недвижимости, зарегистрированные права на который у этого гражданина отсутствуют, выявление правообладателей указанного объекта недвижимости в порядке, установленном [статьей 56.5](#) настоящего Кодекса, не осуществляется. В этом случае при определении размера возмещения в него включается рыночная стоимость указанного объекта недвижимости, за исключением объектов недвижимости, которые не подлежат учету при определении размера возмещения в соответствии с настоящим [Кодексом](#) (в редакции названного [Федерального закона](#))

**Статья 56.5.** Выявление лиц, земельные участки и (или) расположенные на них объекты недвижимого имущества которых подлежат изъятию для государственных или муниципальных нужд

ГАРАНТ:

[См. Энциклопедии, позиции высших судов и другие комментарии к статье 56.5 ЗК РФ](#)

Информация об изменениях:

[Федеральным законом от 3 июля 2016 г. N 361-ФЗ в пункт 1 статьи 56.5 настоящего Кодекса внесены изменения, вступающие в силу с 1 января 2017 г.](#)

[См. текст пункта в предыдущей редакции](#)

1. В случае, если в Едином государственном реестре недвижимости отсутствуют сведения о

зарегистрированных правах на земельные участки, подлежащие изъятию для государственных или муниципальных нужд, а также о зарегистрированных правах на расположенные на таких земельных участках объекты недвижимого имущества, уполномоченный орган исполнительной власти или орган местного самоуправления, предусмотренные [статьей 56.2](#) настоящего Кодекса, не менее чем за шестьдесят дней до принятия решения об изъятии земельных участков для государственных или муниципальных нужд обязаны:

1) запросить сведения об имеющихся правах на земельные участки, подлежащие изъятию для государственных или муниципальных нужд, и на расположенные на таких земельных участках объекты недвижимого имущества в архивах, органах государственной власти, органах местного самоуправления, в распоряжении которых могут находиться указанные сведения, а также у предполагаемых правообладателей изымаемых земельных участков или иных объектов недвижимого имущества;

2) обеспечить опубликование в порядке, установленном для официального опубликования (обнародования) муниципальных правовых актов уставом поселения, городского округа (муниципального района в случае, если такие земельные участки расположены на межселенной территории), по месту нахождения земельных участков, подлежащих изъятию, сообщения о планируемом изъятии земельных участков для государственных или муниципальных нужд;

3) обеспечить размещение на официальном сайте уполномоченного органа исполнительной власти или органа местного самоуправления, предусмотренных [статьей 56.2](#) настоящего Кодекса, и официальном сайте указанного в [подпункте 2](#) настоящего пункта муниципального образования в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" сообщения о планируемом изъятии земельных участков для государственных или муниципальных нужд;

4) обеспечить размещение сообщения о планируемом изъятии земельных участков, которое должно содержать сведения, предусмотренные [подпунктами 1, 4, 6 и 7 пункта 5](#) настоящей статьи, на информационном щите в границах населенного пункта, на территории которого расположены земельные участки, подлежащие изъятию, а в случае, если такие земельные участки расположены за пределами границ населенного пункта, на информационном щите в границах соответствующего муниципального образования.

Информация об изменениях:

*Федеральным законом от 3 июля 2016 г. N 361-ФЗ в пункт 2 статьи 56.5 настоящего Кодекса внесены изменения, вступающие в силу с 1 января 2017 г.*

*См. текст пункта в предыдущей редакции*

2. В случае, если выявление лиц, земельные участки и (или) расположенные на них объекты недвижимого имущества которых подлежат изъятию, осуществляется на основании ходатайства об изъятии, уполномоченный орган исполнительной власти или орган местного самоуправления, предусмотренные [статьей 56.2](#) настоящего Кодекса, осуществляют действия, указанные в [пункте 1](#) настоящей статьи, в срок не более чем десять дней со дня получения сведений из Единого государственного реестра недвижимости об отсутствии сведений о зарегистрированных правах на земельные участки, подлежащие изъятию, и о зарегистрированных правах на расположенные на таких земельных участках объекты недвижимого имущества. При этом опубликование сообщения о планируемом изъятии земельных участков для государственных или муниципальных нужд в соответствии с [подпунктом 2 пункта 1](#) настоящей статьи, а также размещение информации на информационных щитах в соответствии с [подпунктом 4 пункта 1](#) настоящей статьи осуществляется за счет средств организации, подавшей ходатайство об изъятии.

3. Уполномоченный орган исполнительной власти или орган местного самоуправления, предусмотренные [статьей 56.2](#) настоящего Кодекса, вправе поручить осуществление действий по выявлению лиц, земельные участки и (или) расположенные на них объекты недвижимого имущества которых подлежат изъятию, подведомственным этим органам государственным или муниципальным учреждениям.

4. Органы государственной власти, органы местного самоуправления, государственные учреждения, муниципальные учреждения, государственные унитарные предприятия, муниципальные унитарные предприятия, физические и юридические лица, получившие указанный

в **подпункте 1 пункта 1** настоящей статьи запрос, в пятидневный срок со дня его получения обязаны представить в уполномоченный орган исполнительной власти или орган местного самоуправления, предусмотренные **статьей 56.2** настоящего Кодекса, сведения об имеющихся правах на земельные участки, подлежащие изъятию, и на расположенные на таких земельных участках объекты недвижимого имущества, а также копии документов, подтверждающих данные права.

5. В сообщении о планируемом изъятии земельных участков для государственных или муниципальных нужд, подлежащем опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования (обнародования) муниципальных правовых актов уставом поселения, городского округа (муниципального района в случае, если такие земельные участки расположены на межселенной территории), по месту нахождения земельных участков, подлежащих изъятию, должны быть указаны:

- 1) цели изъятия земельных участков для государственных или муниципальных нужд;
- 2) перечень кадастровых номеров земельных участков, подлежащих изъятию, и их адреса или описание местоположения, перечень и адреса расположенных на таких земельных участках объектов недвижимого имущества (при наличии кадастровых сведений о них);
- 3) границы зоны планируемого размещения объектов, в целях строительства, реконструкции которых предполагается изъятие земельных участков и (или) расположенных на таких земельных участках объектов недвижимого имущества;
- 4) адрес, по которому заинтересованные лица могут получить информацию о предполагаемом изъятии земельных участков и расположенных на них объектов недвижимого имущества для государственных или муниципальных нужд и подать заявления об учете прав на земельные участки и иные объекты недвижимого имущества, а также срок подачи указанных заявлений;
- 5) адрес и время приема граждан и представителей юридических лиц для ознакомления с проектом межевания территории или схемой расположения земельного участка, в соответствии с которыми предстоит образовать земельный участок, подлежащий изъятию. При этом срок ознакомления с указанными документами не может быть менее чем шестьдесят дней со дня опубликования сообщения;

6) официальные сайты в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет", на которых размещается сообщение о планируемом изъятии земельных участков для государственных или муниципальных нужд;

7) наименование уполномоченного органа исполнительной власти или органа местного самоуправления, осуществляющих выявление лиц, земельные участки которых подлежат изъятию для государственных или муниципальных нужд.

6. В сообщении о планируемом изъятии земельных участков для государственных или муниципальных нужд, подлежащем размещению на официальном сайте уполномоченного органа исполнительной власти или органа местного самоуправления, предусмотренных **статьей 56.2** настоящего Кодекса, и официальном сайте предусмотренного **подпунктом 3 пункта 1** настоящей статьи муниципального образования в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет", указываются сведения, предусмотренные **пунктом 5** настоящей статьи, а также:

- 1) реквизиты решений об утверждении документов территориального планирования и проекта планировки территории, предусматривающих размещение объектов федерального значения, объектов регионального значения или объектов местного значения, для строительства, реконструкции которых планируется изъятие земельных участков (в случае, если изъятие земельных участков осуществляется для строительства, реконструкции объектов, предусмотренных такими документами);
- 2) реквизиты решения об утверждении проекта межевания территории, предусматривающего образование земельных участков, подлежащих изъятию, в случае, если образование таких земельных участков осуществляется в соответствии с проектом межевания территории;
- 3) реквизиты решения о создании или об изменении границ особо охраняемой природной

территории в случаях изъятия земельных участков для данных целей;

4) официальный сайт, на котором размещены утвержденные документы территориального планирования и проект планировки территории, предусматривающие размещение объектов федерального значения, объектов регионального значения или объектов местного значения, для строительства, реконструкции которых планируется изъятие земельных участков (в случае, если изъятие земельных участков осуществляется для строительства, реконструкции объектов, предусмотренных такими документами).

Информация об изменениях:

*Пункт 7 изменен с 1 сентября 2018 г. - [Федеральный закон от 3 августа 2018 г. N 341-ФЗ](#)*

*[См. предыдущую редакцию](#)*

7. Обязательным приложением к сообщению о планируемом изъятии земельных участков для государственных или муниципальных нужд, размещенному на официальных сайтах в соответствии с [подпунктом 3 пункта 1](#) настоящей статьи, является утвержденный проект межевания территории или схема расположения земельного участка, предусматривающие образование земельного участка или земельных участков, подлежащих изъятию, в случае, если такие земельные участки или такой земельный участок предстоит образовать.

Информация об изменениях:

*[Федеральным законом от 3 июля 2016 г. N 361-ФЗ в пункт 8 статьи 56.5 настоящего Кодекса внесены изменения, вступающие в силу с 1 января 2017 г.](#)*

*[См. текст пункта в предыдущей редакции](#)*

8. Собственники, землевладельцы, землепользователи, арендаторы земельных участков, подлежащих изъятию, собственники расположенных на таких земельных участках объектов недвижимого имущества, лица, которым такие объекты недвижимого имущества принадлежат на иных правах (далее также - правообладатели изымаемой недвижимости) и права которых на земельные участки и (или) расположенные на них объекты недвижимого имущества не зарегистрированы в Едином государственном реестре недвижимости, в течение шестидесяти дней со дня опубликования сообщения, предусмотренного [подпунктом 2 пункта 1](#) настоящей статьи, подают заявления в уполномоченный орган исполнительной власти или орган местного самоуправления, предусмотренные [статьей 56.2](#) настоящего Кодекса, об учете их прав (обременений прав) на земельные участки и (или) объекты недвижимости (далее также - заявления об учете прав на недвижимость) с приложением копий документов, подтверждающих эти права (обременения прав). В таких заявлениях указывается способ связи с заявителями, в том числе их почтовый адрес.

9. В случае, если лицами, подавшими заявления об учете прав на земельные участки и (или) иные объекты недвижимого имущества, не представлены документы, устанавливающие или удостоверяющие их права на такие земельные участки и (или) объекты недвижимого имущества, либо представленные ими документы не являются документами, устанавливающими или удостоверяющими их права на такие земельные участки и (или) объекты недвижимого имущества в соответствии с законодательством Российской Федерации, исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления, предусмотренные [статьей 56.2](#) настоящего Кодекса, направляют данным лицам уведомления об этом в срок не позднее чем в течение десяти дней со дня поступления указанных заявлений.

10. В случае, если в порядке, установленном настоящей статьей, правообладатели изымаемой недвижимости не были выявлены, уполномоченный орган исполнительной власти или орган местного самоуправления, предусмотренные [статьей 56.2](#) настоящего Кодекса, обращаются в суд с заявлением о признании права собственности Российской Федерации, субъекта Российской Федерации или муниципального образования на объекты недвижимого имущества, расположенные на земельных участках, подлежащих изъятию для государственных или муниципальных нужд, независимо от того, были ли такие объекты недвижимого имущества поставлены на учет в качестве бесхозяйной недвижимой вещи. Признание права собственности Российской Федерации, субъекта Российской Федерации или муниципального образования на такие объекты недвижимости не

является препятствием для предъявления требований, предусмотренных [пунктом 11](#) настоящей статьи.

11. Правообладатели изымаемой недвижимости, права которых на земельные участки и (или) объекты недвижимости не были выявлены в порядке, установленном настоящей статьей, имеют право требовать возмещения от лица, которому предоставлены такие земельные участки (за исключением лиц, которым земельные участки предоставлены на праве безвозмездного пользования), либо при отсутствии указанного лица вправе требовать возмещения за счет соответственно казны Российской Федерации, казны субъекта Российской Федерации, казны муниципального образования. Возврат земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества прежним правообладателям не осуществляется.

## **Статья 56.6.** Решение об изъятии земельных участков для государственных или муниципальных нужд

ГАРАНТ:

См. [Энциклопедии, позиции высших судов](#) и другие комментарии к статье 56.6 ЗК РФ

1. Решение об изъятии земельных участков для государственных или муниципальных нужд (далее также - решение об изъятии) может быть принято в отношении одного или нескольких земельных участков, в том числе земельного участка или земельных участков, подлежащих образованию.

2. Решение об изъятии принимается в отношении всех объектов недвижимого имущества, расположенных на земельных участках, подлежащих изъятию, за исключением сооружений (в том числе сооружений, строительство которых не завершено), размещение которых на изымаемых для государственных или муниципальных нужд земельных участках не противоречит цели изъятия.

3. Решение об изъятии может быть принято в отношении всех или некоторых земельных участков, расположенных в границах зоны планируемого размещения объекта федерального значения, объекта регионального значения или объекта местного значения, для строительства, реконструкции которых осуществляется такое изъятие.

Информация об изменениях:

[Пункт 4 изменен с 1 сентября 2018 г. - Федеральный закон от 3 августа 2018 г. N 341-ФЗ](#)

[См. предыдущую редакцию](#)

4. В решении об изъятии должны быть указаны изымаемые земельные участки, в том числе земельные участки, подлежащие образованию, и расположенные на таких земельных участках объекты недвижимого имущества, а также цель изъятия земельных участков, реквизиты документов, в соответствии с которыми осуществляется изъятие. В случае, если решение об изъятии принимается на основании ходатайства, поданного лицом, указанным в [статье 56.4](#) настоящего Кодекса, в решении об изъятии указывается это лицо. В решении об изъятии указываются сооружения, изъятие которых в соответствии с [гражданским законодательством](#) не осуществляется, а также сервитуты, публичные сервитуты, которые установлены в отношении изымаемых земельных участков и которые сохраняются.

5. К решению об изъятии прилагается схема расположения земельного участка, если подлежащие изъятию земельные участки предстоит образовать и отсутствует утвержденный проект межевания территории, в границах которой предусмотрено образование таких земельных участков. В этом случае решение об изъятии должно содержать указание на утверждение схемы расположения земельного участка.

6. Орган местного самоуправления или орган исполнительной власти, принявшие решение об изъятии, в том числе по результатам выявления правообладателей изымаемой недвижимости и (или) переговоров с ними об изъятии земельных участков, по согласованию с лицом, подавшим ходатайство об изъятии земельных участков (при его наличии), вправе утвердить иной вариант схемы расположения земельного участка.

7. Решение об изъятии не может быть принято в случае, если:

1) земельные участки являются выморочным имуществом и на таких земельных участках

отсутствуют объекты недвижимого имущества, являющиеся частной собственностью или находящиеся в пользовании третьих лиц;

2) земельные участки находятся в государственной или муниципальной собственности, не обременены правами третьих лиц и на таких земельных участках отсутствуют объекты недвижимого имущества, являющиеся частной собственностью или находящиеся в пользовании третьих лиц;

3) земельные участки находятся в государственной или муниципальной собственности, не обременены правами третьих лиц и на таких земельных участках расположены объекты недвижимого имущества, которые являются выморочным или бесхозным имуществом.

Информация об изменениях:

*Федеральным законом от 3 июля 2016 г. N 361-ФЗ в пункт 8 статьи 56.6 настоящего Кодекса внесены изменения, вступающие в силу с 1 января 2017 г.*

*См. текст пункта в предыдущей редакции*

8. Отсутствие в Едином государственном реестре недвижимости сведений о зарегистрированных правах на земельные участки, подлежащие изъятию, и (или) на расположенные на них объекты недвижимого имущества, а также отсутствие в Едином государственном реестре недвижимости сведений о координатах характерных точек границ таких земельных участков или сведений об указанных объектах недвижимого имущества либо пересечение одной из границ земельного участка, подлежащего изъятию, и одной из границ другого земельного участка в соответствии с кадастровыми сведениями о последнем, наличие споров о правах на такие земельные участки и (или) на расположенные на них объекты недвижимого имущества не являются препятствием для принятия решения об изъятии.

9. Переход прав на земельные участки, подлежащие изъятию, и (или) на расположенные на них объекты недвижимого имущества, а также образование из таких земельных участков или иных объектов недвижимого имущества новых земельных участков или объектов недвижимого имущества не влечет за собой необходимость принятия нового решения об изъятии земельных участков или о внесении изменений в ранее принятое решение об изъятии.

10. В течение десяти дней со дня принятия решения об изъятии уполномоченный орган исполнительной власти или орган местного самоуправления, принявшие такое решение:

1) осуществляют размещение решения об изъятии на своем официальном сайте в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет";

2) обеспечивают опубликование решения об изъятии (за исключением приложений к нему) в порядке, установленном для официального опубликования (обнародования) муниципальных правовых актов уставом поселения, городского округа (муниципального района в случае, если земельные участки, подлежащие изъятию, расположены на межселенной территории) по месту нахождения земельных участков, подлежащих изъятию;

Информация об изменениях:

*Федеральным законом от 3 июля 2016 г. N 361-ФЗ в подпункт 3 пункта 10 статьи 56.6 настоящего Кодекса внесены изменения, вступающие в силу с 1 января 2017 г.*

*См. текст подпункта в предыдущей редакции*

3) направляют копию решения об изъятии правообладателям изымаемой недвижимости письмом с уведомлением о вручении по почтовым адресам, указанным в заявлениях об учете прав на недвижимость, либо в случае отсутствия указанных адресов по почтовым адресам, указанным в Едином государственном реестре недвижимости. В случае, если в связи с изъятием земельных участков изъятию подлежат расположенные на них здания, сооружения, находящиеся в них помещения, копия решения об изъятии направляется также по месту нахождения таких зданий, сооружений, помещений. Если правообладатель изымаемой недвижимости сообщил адрес для связи в виде электронной почты, ему также отправляется копия решения об изъятии в электронной форме. В отсутствие сведений об адресах, указанных в настоящем пункте, копия решения об изъятии по указанным адресам не направляется;

Информация об изменениях:

*Федеральным законом от 3 июля 2016 г. N 361-ФЗ в подпункт 4 пункта 10 статьи 56.6 настоящего Кодекса внесены изменения, вступающие в силу с 1 января 2017 г.*

*См. текст подпункта в предыдущей редакции*

4) направляют копию решения об изъятии в орган регистрации прав;

5) направляют организации, подавшей ходатайство об изъятии, на основании которого осуществляется изъятие земельных участков для государственных или муниципальных нужд (при наличии такого ходатайства), копию решения об изъятии, сведения о лицах, подавших заявления об учете их прав на недвижимость, и способах связи с ними, о лицах, являющихся правообладателями земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимости, сведения о которых получены на основании предусмотренных [подпунктом 1 пункта 1 статьи 56.5](#) настоящего Кодекса запросов, а также копии документов, подтверждающих права указанных лиц на изымаемые земельные участки и (или) на расположенные на таких земельных участках объекты недвижимого имущества.

Информация об изменениях:

*Пункт 11 изменен с 1 сентября 2018 г. - Федеральный закон от 3 августа 2018 г. N 341-ФЗ*

*См. предыдущую редакцию*

11. Правообладатель изымаемой недвижимости считается уведомленным о принятом решении об изъятии со дня получения копии решения об изъятии или со дня возврата отправителю в соответствии с [Федеральным законом "О почтовой связи"](#) предусмотренного [подпунктом 3 пункта 10](#) настоящей статьи заказного письма.

В случае отсутствия предусмотренных [подпунктом 3 пункта 10](#) настоящей статьи сведений о почтовом адресе правообладателя изымаемой недвижимости и отправки ему копии решения об изъятии в электронной форме на адрес электронной почты правообладатель изымаемой недвижимости считается уведомленным в день отправления указанной копии.

В случае отсутствия предусмотренных [подпунктом 3 пункта 10](#) настоящей статьи сведений о почтовом адресе и об адресе электронной почты правообладателя изымаемой недвижимости данный правообладатель считается уведомленным со дня опубликования решения об изъятии в порядке, установленном [подпунктом 2 пункта 10](#) настоящей статьи.

12. После уведомления правообладателя изымаемой недвижимости он вправе направить в орган, принявший решение об изъятии, сведения о почтовом адресе для направления данному правообладателю проекта соглашения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимого имущества для государственных или муниципальных нужд.

13. Решение об изъятии действует в течение трех лет со дня его принятия.

Информация об изменениях:

*Пункт 14 изменен с 1 сентября 2018 г. - Федеральный закон от 3 августа 2018 г. N 341-ФЗ*

*См. предыдущую редакцию*

14. Решение об изъятии может быть обжаловано в суд в течение трех месяцев со дня уведомления правообладателя изымаемой недвижимости о принятом решении об изъятии.

**Статья 56.7.** Подготовка соглашения об изъятии земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества для государственных или муниципальных нужд

ГАРАНТ:

*См. Энциклопедии, позиции высших судов и другие комментарии к статье 56.7 ЗК РФ*

1. В целях подготовки соглашения об изъятии земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества для государственных или муниципальных нужд (далее также - соглашение об изъятии недвижимости) уполномоченный орган исполнительной власти или орган местного самоуправления, принявшие решение об изъятии, либо в случае, если решение об изъятии принято на основании ходатайства об изъятии, организация, подавшая такое ходатайство:

1) выступают заказчиком кадастровых работ в целях образования земельных участков, подлежащих изъятию, в соответствии с утвержденным проектом межевания территории или

утвержденной схемой расположения земельного участка;

2) выступают заказчиком кадастровых работ, необходимых для уточнения границ земельных участков, подлежащих изъятию, в случае, если границы таких земельных участков подлежат уточнению;

3) выступают заказчиком кадастровых работ в целях образования находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков для их предоставления взамен изымаемых земельных участков;

4) обращаются от имени правообладателя изымаемой недвижимости без доверенности с заявлением о кадастровом учете земельных участков, подлежащих изъятию, земельных участков, предоставляемых взамен изымаемых земельных участков, или земельных участков, границы которых подлежат уточнению в связи с изъятием, если необходимо проведение государственного кадастрового учета таких земельных участков;

5) выступают заказчиком работ по оценке изымаемых земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества или оценке прекращаемых прав и размера убытков, причиняемых таким изъятием, а также по оценке недвижимого имущества, предоставляемого взамен изымаемого недвижимого имущества;

6) осуществляют переговоры с правообладателем изымаемой недвижимости относительно условий ее изъятия;

7) осуществляют совместно с уполномоченным органом исполнительной власти или органом местного самоуправления, принявшими решение об изъятии, подготовку соглашения об изъятии недвижимости в случае, если решение об изъятии принято на основании ходатайства об изъятии;

8) направляют проект соглашения об изъятии недвижимости сторонам такого соглашения для подписания.

2. Согласие правообладателей изымаемой недвижимости на осуществление действий, указанных в [пункте 1](#) настоящей статьи, не требуется.

Информация об изменениях:

[Федеральным законом от 3 июля 2016 г. N 361-ФЗ в пункт 3 статьи 56.7 настоящего Кодекса внесены изменения, вступающие в силу с 1 января 2017 г.](#)

[См. текст пункта в предыдущей редакции](#)

3. Для подготовки и заключения соглашения об изъятии недвижимости постановка на государственный кадастровый учет объектов недвижимого имущества, которые расположены на изымаемых земельных участках и сведения о которых не внесены в Единый государственный реестр недвижимости, не требуется.

Информация об изменениях:

[Федеральным законом от 3 июля 2016 г. N 361-ФЗ в пункт 4 статьи 56.7 настоящего Кодекса внесены изменения, вступающие в силу с 1 января 2017 г.](#)

[См. текст пункта в предыдущей редакции](#)

4. Наличие споров о границах земельных участков, подлежащих изъятию, об образовании земельных участков, отсутствие государственной регистрации права собственности на земельные участки, подлежащие изъятию, не являются препятствием для подготовки и последующего заключения соглашения об изъятии недвижимости или принятия судебных актов о принудительном изъятии земельных участков для государственных или муниципальных нужд. В случае земельного спора границы земельных участков, подлежащих изъятию, определяются в порядке, установленном [частью 10 статьи 22](#) Федерального закона "О государственной регистрации недвижимости".

5. Правообладатели изымаемой недвижимости обязаны обеспечить доступ к земельным участкам и (или) расположенным на них объектам недвижимого имущества в целях выполнения кадастровых работ, определения рыночной стоимости такой недвижимости.

6. В случае, если решение об изъятии принято по инициативе уполномоченного органа исполнительной власти или органа местного самоуправления, предусмотренных [статьей 56.2](#)

настоящего Кодекса, осуществление указанных в [подпунктах 1 - 6 пункта 1](#) настоящей статьи действий может быть поручено подведомственному таким органам государственному или муниципальному учреждению.

**Статья 56.8.** Особенности определения размера возмещения в связи с изъятием земельных участков для государственных или муниципальных нужд

ГАРАНТ:

См. [Энциклопедии](#), [позиции высших судов](#) и другие комментарии к статье 56.8 ЗК РФ

1. Размер возмещения за земельные участки, изымаемые для государственных или муниципальных нужд (далее также - размер возмещения), рыночная стоимость земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности и передаваемых в частную собственность взамен изымаемых земельных участков, рыночная стоимость прав, на которых предоставляются земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, взамен изымаемых земельных участков, определяются в соответствии с [Федеральным законом](#) от 29 июля 1998 года N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" с учетом особенностей, установленных настоящей статьей.

2. При определении размера возмещения в него включаются рыночная стоимость земельных участков, право частной собственности на которые подлежит прекращению, или рыночная стоимость иных прав на земельные участки, подлежащих прекращению, убытки, причиненные изъятием земельных участков, включая убытки, возникающие в связи с невозможностью исполнения правообладателями таких земельных участков обязательств перед третьими лицами, в том числе основанных на заключенных с такими лицами договорах, и упущенная выгода, которые определяются в соответствии с федеральным законодательством.

В случае, если одновременно с изъятием земельных участков для государственных или муниципальных нужд осуществляется изъятие расположенных на таких земельных участках и принадлежащих правообладателям таких земельных участков объектов недвижимого имущества, в размер возмещения включается рыночная стоимость этих объектов недвижимого имущества, право частной собственности на которые подлежит прекращению, или рыночная стоимость иных прав на эти объекты недвижимого имущества, подлежащих прекращению.

Информация об изменениях:

*Статья 56.8 дополнена пунктом 2.1 с 1 сентября 2018 г. - [Федеральный закон](#) от 3 августа 2018 г. N 341-ФЗ*

2.1. В случае, если одновременно с изъятием земельных участков для государственных или муниципальных нужд осуществляется перенос инженерных сооружений, в размер возмещения не включается рыночная стоимость указанных сооружений. В этом случае при определении размера возмещения в него включаются:

1) стоимость работ по реконструкции инженерных сооружений и расходы, связанные с размещением таких сооружений (в том числе плата за сервитут, публичный сервитут), за исключением случая выполнения работ по реконструкции инженерных сооружений за счет лица, на основании ходатайства которого принято решение об изъятии земельного участка для государственных или муниципальных нужд;

2) иные убытки, предусмотренные настоящей статьей.

3. При определении размера возмещения при изъятии земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, рыночная стоимость подлежащих прекращению прав на такие земельные участки устанавливается с учетом следующих особенностей:

1) в случае прекращения права постоянного (бессрочного) пользования земельным участком, предоставленным юридическому лицу, рыночная стоимость данного права определяется как рыночная стоимость права аренды земельного участка на установленный законом предельный (максимальный) срок, а в случае отсутствия установленного законом предельного (максимального) срока - на сорок девять лет;

2) в случае прекращения права постоянного (бессрочного) пользования или пожизненного

(наследуемого) владения земельным участком, предоставленным гражданину или имеющей право на бесплатное предоставление в собственность изымаемого земельного участка организации, рыночная стоимость данного права определяется как рыночная стоимость земельного участка;

3) в случае досрочного прекращения договора аренды земельного участка или договора безвозмездного пользования земельным участком рыночная стоимость данного права определяется как рыночная стоимость права аренды земельного участка до истечения срока действия указанных договоров.

4. В целях определения размера возмещения за изымаемый земельный участок, который подлежит образованию, рыночная стоимость такого земельного участка, находящегося в частной собственности (рыночная стоимость подлежащих прекращению иных прав на такой земельный участок), определяется как разница между рыночной стоимостью исходного земельного участка (рыночной стоимостью прекращаемых прав на исходный земельный участок) и рыночной стоимостью земельного участка, сохраняющегося у правообладателя (рыночной стоимостью сохраняющихся прав).

5. В целях определения размера возмещения рыночная стоимость земельного участка, право частной собственности на который подлежит прекращению, или рыночная стоимость подлежащих прекращению иных прав на земельный участок определяется исходя из разрешенного использования земельного участка на день, предшествующий дню принятия решения об изъятии земельного участка.

В случае, если до указанного дня разрешенное использование земельного участка изменено для строительства, реконструкции объектов федерального значения, объектов регионального значения или объектов местного значения, для строительства, реконструкции которых осуществляется изъятие, рыночная стоимость земельного участка или рыночная стоимость прекращаемых прав на земельный участок определяется исходя из разрешенного использования, установленного до указанного изменения.

Планируемое изъятие земельного участка и (или) расположенных на нем объектов недвижимого имущества не учитывается при определении размера возмещения.

6. В случае, если в результате изъятия земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества у правообладателей изымаемой недвижимости возникают убытки в связи с невозможностью исполнения ими обязательств перед третьими лицами, в том числе основанных на заключенных с такими лицами договорах, правообладатели изымаемой недвижимости обязаны представить лицу, выполняющему работы по оценке изымаемых земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества или оценке прекращаемых прав и размера убытков, причиняемых таким изъятием, документы, подтверждающие возникновение у правообладателей изымаемой недвижимости убытков в связи с невозможностью исполнения указанных обязательств.

7. Размер возмещения определяется не позднее чем за шестьдесят дней до направления правообладателю земельного участка соглашения об изъятии недвижимости.

8. При определении размера возмещения не подлежат учету:

1) объекты недвижимого имущества, расположенные на изымаемом земельном участке, и неотделимые улучшения данных объектов (в том числе в результате реконструкции), произведенные вопреки его разрешенному использованию, а также вопреки условиям договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, или договора безвозмездного пользования таким земельным участком;

2) неотделимые улучшения земельного участка и (или) расположенных на нем объектов недвижимого имущества, произведенные после уведомления правообладателя изымаемой недвижимости о принятом решении об изъятии земельного участка для государственных или муниципальных нужд, за исключением неотделимых улучшений, произведенных в целях обеспечения безопасности такого недвижимого имущества в процессе его использования (эксплуатации), предотвращения пожаров, аварий, стихийных бедствий, иных обстоятельств, носящих чрезвычайный характер, либо в целях устранения их последствий, а также в результате реконструкции на основании выданного до указанного уведомления разрешения на строительство;

3) объекты недвижимого имущества, строительство которых осуществлено после уведомления правообладателя изымаемой недвижимости о принятом решении об изъятии земельного участка для государственных или муниципальных нужд, за исключением случаев, если это строительство осуществлялось на основании ранее выданного разрешения на строительство;

4) объекты недвижимого имущества, для строительства которых не требуется выдача разрешения на строительство и строительство которых начато после уведомления правообладателя изымаемой недвижимости о принятом решении об изъятии;

5) сделки, заключенные правообладателем изымаемой недвижимости после его уведомления о принятом решении об изъятии, если данные сделки влекут за собой увеличение размера убытков, подлежащих включению в размер возмещения за изымаемый земельный участок.

9. Размер возмещения за принадлежащий нескольким лицам на праве общей собственности изымаемый земельный участок и (или) расположенный на нем объект недвижимого имущества определяется пропорционально долям в праве общей собственности на такое имущество.

10. Отчет об оценке, составленный в целях определения размера возмещения, рыночной стоимости земельного участка, предоставляемого в собственность взамен изымаемого, или рыночной стоимости права, на котором предоставляется земельный участок взамен изымаемого, действителен вплоть до подписания в соответствии со [статьей 56.9](#) настоящего Кодекса соглашения об изъятии недвижимости для государственных или муниципальных нужд либо до решения суда о принудительном изъятии земельного участка и (или) расположенных на нем объектов недвижимого имущества для государственных или муниципальных нужд.

## **Статья 56.9.** Соглашение об изъятии недвижимости для государственных или муниципальных нужд

ГАРАНТ:

См. [Энциклопедии](#), [позиции высших судов](#) и другие комментарии к статье 56.9 ЗК РФ

1. Соглашение об изъятии недвижимости для государственных или муниципальных нужд содержит:

1) наименования лиц, являющихся сторонами соглашения об изъятии недвижимости;

Информация об изменениях:

[Федеральным законом от 3 июля 2016 г. N 361-ФЗ в подпункт 2 пункта 1 статьи 56.9 настоящего Кодекса внесены изменения, вступающие в силу с 1 января 2017 г.](#)

[См. текст подпункта в предыдущей редакции](#)

2) кадастровые номера земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимости, которые подлежат изъятию, или в случае отсутствия кадастровых номеров зданий, сооружений, помещений в них, объектов незавершенного строительства их условные номера, присвоенные в порядке, установленном в соответствии с [Федеральным законом "О государственной регистрации недвижимости"](#), а при отсутствии условных номеров иное описание этих зданий, сооружений, помещений в них, объектов незавершенного строительства;

3) цель изъятия земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества для государственных или муниципальных нужд;

4) реквизиты решения об изъятии земельных участков для государственных или муниципальных нужд;

5) права на земельные участки и (или) расположенные на них объекты недвижимого имущества, которые прекращаются и (или) возникают на основании соглашения об изъятии недвижимости;

6) срок передачи земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества, подлежащих изъятию. При этом срок указанной передачи не может превышать шесть месяцев со дня прекращения прав прежнего правообладателя изымаемой недвижимости;

7) размер и порядок выплаты возмещения за изымаемые земельные участки и (или) расположенные на них объекты недвижимости;

8) указание на сооружения (в том числе сооружения, строительство которых не завершено),

изъятие которых в соответствии с решением об изъятии не осуществляется, а также право, на котором собственник такого сооружения или лицо, которому такое сооружение принадлежит на иных правах, вправе использовать подлежащий изъятию земельный участок;

Информация об изменениях:

*Подпункт 9 изменен с 1 сентября 2018 г. - Федеральный закон от 3 августа 2018 г. N 341-ФЗ*

*См. предыдущую редакцию*

9) указание на сервитуты, публичные сервитуты, которые установлены в отношении земельного участка, подлежащего изъятию, и в соответствии с решением об изъятии подлежат сохранению;

Информация об изменениях:

*Пункт 1 дополнен подпунктом 10 с 1 сентября 2018 г. - Федеральный закон от 3 августа 2018 г. N 341-ФЗ*

10) технические условия и сроки осуществления реконструкции инженерных сооружений в случае, если одновременно с изъятием земельных участков для государственных или муниципальных нужд осуществляется перенос сооружений, указанных в [подпункте 1 статьи 39.37](#) настоящего Кодекса, принадлежащих правообладателям таких земельных участков с учетом ограничений в части включения технических условий, предусмотренных [пунктом 8](#) настоящей статьи.

2. Соглашение об изъятии недвижимости заключается с каждым правообладателем земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимого имущества. Если лицу, с которым заключается соглашение об изъятии недвижимости, принадлежат земельный участок и расположенный на нем объект недвижимого имущества, соглашение об изъятии недвижимости заключается в отношении всех принадлежащих данному лицу и подлежащих изъятию объектов недвижимого имущества.

3. При наличии согласия лиц, у которых изымаются земельные участки и (или) расположенные на них объекты недвижимого имущества, в соглашении об изъятии недвижимости может быть предусмотрено предоставление им земельных участков и (или) иных объектов недвижимого имущества взамен изымаемых земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества в соответствии с [пунктами 4 и 5](#) настоящей статьи.

4. В случае, предусмотренном [пунктом 3](#) настоящей статьи, в соглашении об изъятии недвижимости указываются:

1) кадастровые номера земельных участков, передаваемых или предоставляемых взамен изымаемых земельных участков;

2) рыночная стоимость земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества, передаваемых или предоставляемых на праве собственности взамен изымаемых земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества;

3) рыночная стоимость иных прав, на которых предоставляются земельные участки взамен изымаемых земельных участков;

4) срок передачи объектов недвижимого имущества взамен изымаемых земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества;

5) разница между размером возмещения за изымаемые земельные участки и (или) расположенные на них объекты недвижимости и рыночной стоимостью передаваемых или предоставляемых взамен объектов недвижимого имущества, прав на них, порядок оплаты такой разницы лицу, у которого изымаются земельные участки и (или) расположенные на них объекты недвижимости. Размер возмещения уменьшается на величину, равную рыночной стоимости земельных участков и (или) иных объектов недвижимого имущества, передаваемых или предоставляемых в собственность взамен изымаемых земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества, или рыночной стоимости иных прав, на которых предоставляются земельные участки и (или) иные объекты недвижимого имущества взамен изымаемых объектов недвижимого имущества.

5. Соглашением об изъятии недвижимости может быть предусмотрена обязанность

организации, подавшей ходатайство об изъятии, на основании которого принято решение об изъятии, передать в собственность лицу, чьи земельные участки и (или) расположенные на них объекты недвижимого имущества изымаются для государственных или муниципальных нужд, иные объекты недвижимого имущества взамен изымаемых земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества. При этом в соглашении об изъятии недвижимости указываются кадастровые номера объектов недвижимого имущества, передаваемого взамен изымаемых объектов недвижимого имущества, рыночная стоимость таких объектов, срок их передачи. Размер возмещения за изымаемые земельные участки и (или) расположенные на них объекты недвижимого имущества уменьшается на величину, равную рыночной стоимости передаваемых объектов недвижимого имущества.

6. В случае, если подлежащие изъятию земельные участки предстоит образовать путем перераспределения земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и земельных участков, принадлежащих гражданину или юридическому лицу, соглашение об изъятии недвижимости должно предусматривать условия такого перераспределения, включая размер возмещения и порядок его предоставления за изымаемые земельные участки и (или) расположенные на них объекты недвижимого имущества.

При этом в размер возмещения за изымаемый земельный участок включается разница между рыночной стоимостью исходного земельного участка, принадлежащего гражданину или юридическому лицу, и рыночной стоимостью образуемого земельного участка, на который в соответствии с соглашением об изъятии недвижимости возникает право собственности данных гражданина или юридического лица, если в результате такого перераспределения рыночная стоимость образованного земельного участка уменьшается.

7. К соглашению об изъятии недвижимости, предусматривающему изъятие земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества путем предоставления возмещения за них собственнику или обмена на иное недвижимое имущество, применяются правила гражданского законодательства о купле-продаже или мене.

Информация об изменениях:

*Статья 56.9 дополнена пунктом 8 с 1 сентября 2018 г. - Федеральный закон от 3 августа 2018 г. N 341-ФЗ*

8. В случае, если в связи с изъятием земельного участка для государственных или муниципальных нужд осуществляется перенос инженерного сооружения, указанного в [подпункте 1 статьи 39.37](#) настоящего Кодекса и размещенного на основании сервитута, публичного сервитута или в соответствии со [статьей 39.36](#) настоящего Кодекса, с правообладателем указанного инженерного сооружения лицом, по ходатайству которого принято решение об изъятии земельного участка для государственных или муниципальных нужд, заключается соглашение о реконструкции указанного инженерного сооружения. Такое соглашение должно предусматривать технические условия осуществления его реконструкции, срок реконструкции, размер возмещения, которое выплачивается правообладателю указанного инженерного сооружения, либо обязательство стороны, заключившей соглашение об изъятии недвижимости, осуществить такую реконструкцию за счет своих средств. К указанному соглашению прилагается описание местоположения границ публичного сервитута.

Информация об изменениях:

*Статья 56.9 дополнена пунктом 9 с 1 сентября 2018 г. - Федеральный закон от 3 августа 2018 г. N 341-ФЗ*

9. Не допускается включать в технические условия реконструкции инженерного сооружения требования, исполнение которых ведет к изменению мощности и (или) иных технических характеристик такого инженерного сооружения, за исключением следующих случаев:

1) изменение мощности и (или) иных технических характеристик инженерного сооружения не приведет к увеличению расходов на выполнение работ по реконструкции по сравнению с расходами на выполнение работ без такого изменения;

2) невыполнение таких требований приведет к нарушению требований технических регламентов.

## Статья 56.10. Заключение соглашения об изъятии недвижимости для государственных или муниципальных нужд

ГАРАНТ:

См. [Энциклопедии](#), [позиции высших судов](#) и другие комментарии к статье 56.10 ЗК РФ

1. Соглашение об изъятии недвижимости заключается в письменной форме между правообладателем изымаемой недвижимости и уполномоченным органом исполнительной власти или органом местного самоуправления, предусмотренными [статьей 56.2](#) настоящего Кодекса (за исключением случая, предусмотренного [пунктом 12](#) настоящей статьи), а в случае, если изъятие земельных участков осуществляется на основании ходатайства об изъятии, также организацией, подавшей такое ходатайство.

2. Проект соглашения об изъятии недвижимости, подписанный уполномоченным органом исполнительной власти или органом местного самоуправления, принявшими решение об изъятии, а также организацией, подавшей ходатайство об изъятии, на основании которого было принято такое решение, направляется для подписания лицу, у которого изымаются земельные участки и (или) расположенные на них объекты недвижимого имущества.

3. Проект соглашения об изъятии недвижимости направляется заказным письмом с уведомлением о вручении по адресу, который:

1) указан правообладателем изымаемой недвижимости в соответствии с [пунктом 12 статьи 56.6](#) настоящего Кодекса или при отсутствии данного адреса по адресу, который указан таким правообладателем в качестве адреса для связи с ним в ходе выявления лиц, земельные участки и (или) расположенные на них объекты недвижимого имущества которых подлежат изъятию для государственных или муниципальных нужд;

Информация об изменениях:

[Федеральным законом от 3 июля 2016 г. N 361-ФЗ в подпункт 2 пункта 3 статьи 56.10 настоящего Кодекса внесены изменения, вступающие в силу с 1 января 2017 г.](#)

[См. текст подпункта в предыдущей редакции](#)

2) указан в выписке из Единого государственного реестра недвижимости (в отсутствие сведений о почтовых адресах, указанных в [подпункте 1](#) настоящего пункта);

3) присвоен изымаемым объектам недвижимого имущества (в отсутствие сведений об адресах, указанных в [подпунктах 1 и 2](#) настоящего пункта).

4. Одновременно с проектом соглашения об изъятии недвижимости, направляемым правообладателю изымаемой недвижимости в соответствии с [пунктом 3](#) настоящей статьи, направляются следующие документы:

Информация об изменениях:

[Федеральным законом от 3 июля 2016 г. N 361-ФЗ в подпункт 1 пункта 4 статьи 56.10 настоящего Кодекса внесены изменения, вступающие в силу с 1 января 2017 г.](#)

[См. текст подпункта в предыдущей редакции](#)

1) кадастровые паспорта земельных участков, подлежащих изъятию в соответствии с соглашением об изъятии недвижимости, а также кадастровые паспорта расположенных на таких земельных участках зданий, сооружений, помещений в них, объектов незавершенного строительства (если сведения о таких зданиях, сооружениях, помещениях в них, объектах незавершенного строительства внесены в Единый государственный реестр недвижимости);

2) отчет об оценке рыночной стоимости изымаемых земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества или об оценке рыночной стоимости прав на земельные участки и (или) расположенные на них объекты недвижимого имущества, подлежащих прекращению в связи с изъятием, а также отчет об оценке размера убытков, причиняемых изъятием земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества;

3) отчет об оценке земельных участков и (или) иных объектов недвижимого имущества, предоставляемых взамен изымаемых, или оценке стоимости права, на котором предоставляются

земельные участки взамен изымаемых, в случае, если условиями соглашения об изъятии недвижимости предусмотрено предоставление земельных участков или иных объектов недвижимого имущества взамен изымаемых объектов недвижимого имущества.

5. Если правообладатель изымаемой недвижимости указал в качестве адреса для связи с ним в ходе выявления лиц, земельные участки и (или) расположенные на них объекты недвижимого имущества которых подлежат изъятию для государственных или муниципальных нужд, адрес электронной почты, указанные в [пунктах 3 и 4](#) настоящей статьи документы также направляются ему на данный адрес в электронной форме.

6. Проект соглашения об изъятии недвижимости считается полученным правообладателем изымаемой недвижимости со дня вручения ему предусмотренного [пунктом 3](#) настоящей статьи заказного письма или со дня возврата отправителю в соответствии с [Федеральным законом "О почтовой связи"](#) данного заказного письма, если иное не предусмотрено [пунктом 7](#) настоящей статьи.

7. Организация, подавшая ходатайство об изъятии, на основании которого было принято решение об изъятии, вправе вручить проект соглашения об изъятии недвижимости правообладателю изымаемой недвижимости с распиской в получении.

При отказе правообладателя изымаемой недвижимости получить проект соглашения об изъятии недвижимости лицо, доставляющее проект соглашения об изъятии недвижимости, делает на нем отметку об отказе в получении проекта соглашения об изъятии недвижимости.

Правообладатель изымаемой недвижимости, отказавшийся принять проект соглашения об изъятии недвижимости, считается надлежащим образом получившим указанный проект соглашения.

8. Правообладатель изымаемой недвижимости подписывает соглашение об изъятии недвижимости и направляет его в уполномоченный орган исполнительной власти или орган местного самоуправления, принявшие решение об изъятии, либо в случае, если решение об изъятии принято на основании ходатайства об изъятии, в организацию, подавшую ходатайство об изъятии.

9. Правообладатель изымаемой недвижимости вправе подписать соглашение об изъятии недвижимости и направить его лицам, указанным в [пункте 8](#) настоящей статьи, либо направить указанным лицам уведомление об отказе в подписании соглашения об изъятии недвижимости или предложения об изменении условий данного соглашения, в том числе предложения об изменении размера возмещения. К предложениям об изменении размера возмещения должны быть приложены обосновывающие это изменение документы.

10. В случае, если по истечении девяноста дней со дня получения правообладателем изымаемой недвижимости проекта соглашения об изъятии недвижимости правообладателем изымаемой недвижимости не представлено подписанное соглашение об изъятии недвижимости, уполномоченный орган исполнительной власти или орган местного самоуправления, принявшие решение об изъятии, либо организация, на основании ходатайства которой принято решение об изъятии, имеют право обратиться в суд с иском о принудительном изъятии земельного участка и (или) расположенных на нем объектов недвижимости.

11. На основании предложений указанного в [пункте 10](#) настоящей статьи правообладателя изымаемой недвижимости об изменении условий соглашения об изъятии недвижимости уполномоченный орган исполнительной власти или орган местного самоуправления, принявшие решение об изъятии, по согласованию с лицом, на основании ходатайства которого принято решение об изъятии (при наличии такого лица), вправе изменить условия соглашения об изъятии недвижимости с учетом предложений правообладателя изымаемой недвижимости.

12. Если решение об изъятии принято на основании ходатайства Государственной компании "Российские автомобильные дороги", соглашение об изъятии недвижимости заключается от имени Российской Федерации указанной Государственной компанией в соответствии с [Федеральным законом](#) от 17 июля 2009 года N 145-ФЗ "О Государственной компании "Российские автомобильные дороги" и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации". При этом подписание такого соглашения со стороны федерального органа исполнительной власти не требуется.

13. Возмещение за изымаемые земельные участки и (или) расположенные на них объекты недвижимого имущества осуществляется за счет средств соответствующего бюджета бюджетной системы Российской Федерации или в случае, если решение об изъятии принято на основании ходатайства об изъятии, поданного организацией, указанной в [пунктах 1 и 2 статьи 56.4](#) настоящего Кодекса, за счет средств указанной организации.

**Статья 56.11.** Прекращение и переход прав на земельный участок и (или) расположенные на нем объекты недвижимого имущества в связи с их изъятием для государственных или муниципальных нужд

ГАРАНТ:

См. комментарии к статье 56.11 ЗК РФ

1. Заключенное соглашение об изъятии недвижимости для государственных или муниципальных нужд либо вступившее в законную силу решение суда о принудительном изъятии земельного участка и (или) расположенных на нем объектов недвижимого имущества является основанием для:

1) перехода права собственности на земельный участок и (или) расположенные на нем объекты недвижимого имущества, находящиеся в частной собственности;

2) прекращения права постоянного (бессрочного) пользования земельным участком или права пожизненного наследуемого владения земельным участком;

3) досрочного прекращения договора аренды земельного участка или договора безвозмездного пользования земельным участком;

4) прекращения права оперативного управления или права хозяйственного ведения на объекты недвижимого имущества, находящиеся в государственной или муниципальной собственности и расположенные на изымаемом земельном участке, либо досрочного расторжения договора аренды или договора безвозмездного пользования такими объектами недвижимого имущества;

5) возникновения прав в соответствии с настоящим Кодексом на земельные участки, образуемые в результате перераспределения земельных участков или перераспределения земель и земельных участков;

6) государственной регистрации возникновения, прекращения или перехода прав на изъятые земельный участок и (или) расположенные на нем объекты недвижимого имущества;

7) сноса объектов недвижимого имущества, расположенных на изъятом земельном участке, за исключением сооружений, размещение которых на таком земельном участке не противоречит цели изъятия.

2. В случае, если соглашением об изъятии недвижимости либо вступившим в законную силу решением суда о принудительном изъятии земельного участка и (или) расположенных на нем объектов недвижимого имущества предусмотрено полное или частичное возмещение за изъятые земельный участок и (или) расположенные на нем объекты недвижимого имущества в денежной форме, предусмотренные [пунктом 1](#) настоящей статьи последствия наступают только после предоставления указанного возмещения.

Предоставление возмещения за изымаемые земельный участок и (или) расположенные на нем объекты недвижимого имущества в денежной форме подтверждается платежным поручением о внесении денежных средств на расчетный счет правообладателя изымаемой недвижимости или о внесении таких денежных средств в депозит нотариуса, иными документами, подтверждающими в соответствии с законодательством Российской Федерации выплату таких денежных средств.

3. Права на изымаемые земельный участок и (или) расположенные на нем объекты недвижимого имущества прекращаются с момента государственной регистрации прекращения данных прав, если законодательством Российской Федерации не установлено иное.

4. С момента прекращения права частной собственности на изымаемые земельный участок и (или) расположенные на нем объекты недвижимого имущества на них возникает право собственности:

1) Российской Федерации в случае, если такой земельный участок и (или) расположенные на

нем объекты недвижимого имущества изъяты для государственных нужд Российской Федерации;

2) субъекта Российской Федерации в случае, если такой земельный участок и (или) расположенные на нем объекты недвижимого имущества изъяты для государственных нужд субъекта Российской Федерации;

3) муниципального образования в случае, если такой земельный участок и (или) расположенные на нем объекты недвижимого имущества изъяты для муниципальных нужд;

4) организации, которая подала ходатайство об изъятии, на основании которого принято решение об изъятии такого земельного участка и (или) расположенных на нем объектов недвижимого имущества, и которая предоставила за изымаемые земельный участок и (или) расположенные на нем объекты недвижимого имущества в полном объеме возмещение, предусмотренное соглашением об изъятии недвижимости или вступившим в законную силу решением суда, либо предоставила другое недвижимое имущество взамен изымаемого недвижимого имущества, за исключением случаев, если приобретение такого земельного участка в частную собственность не допускается на основании федерального закона;

Информация об изменениях:

*Подпункт 5 изменен с 2 августа 2019 г. - [Федеральный закон от 2 августа 2019 г. N 283-ФЗ](#)*

*[См. предыдущую редакцию](#)*

5) организации, с которой заключен договор о комплексном развитии территории по инициативе органа местного самоуправления по результатам аукциона на право заключения данного договора в соответствии с [Градостроительным кодексом](#) Российской Федерации, которая подала ходатайство об изъятии, на основании которого принято решение об изъятии такого земельного участка и (или) расположенных на нем объектов недвижимого имущества, и которая предоставила за изымаемые земельный участок и (или) расположенные на нем объекты недвижимого имущества в полном объеме возмещение, предусмотренное соглашением об изъятии недвижимости или вступившим в законную силу решением суда, за исключением случаев, если приобретение такого земельного участка в частную собственность не допускается на основании федерального закона.

5. В случае, если изъятие земельного участка и (или) расположенных на нем объектов недвижимого имущества осуществляется на основании ходатайства об изъятии, поданного организацией, указанной в [пункте 1 статьи 56.4](#) настоящего Кодекса, и приобретение такого земельного участка в частную собственность не допускается на основании федерального закона, на такой земельный участок возникает право собственности Российской Федерации, субъекта Российской Федерации или муниципального образования в соответствии с [подпунктами 1 - 3 пункта 4](#) настоящей статьи.

Информация об изменениях:

*[Федеральным законом от 3 июля 2016 г. N 361-ФЗ](#) в пункт 6 статьи 56.11 настоящего Кодекса внесены изменения, [вступающие в силу с 1 января 2017 г.](#)*

*[См. текст пункта в предыдущей редакции](#)*

6. Если договор аренды изымаемого земельного участка, договор безвозмездного пользования изымаемым земельным участком либо право постоянного (бессрочного) пользования или право пожизненного наследуемого владения изымаемым земельным участком не зарегистрированы в Едином государственном реестре недвижимости, уполномоченный орган исполнительной власти или орган местного самоуправления, предусмотренные [статьей 56.2](#) настоящего Кодекса, а в случае, если изъятие осуществляется на основании ходатайства об изъятии, организация, подавшая это ходатайство, направляют уведомление о прекращении указанных прав в исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления, предусмотренные [статьей 39.2](#) настоящего Кодекса. При этом принятие решения о прекращении указанных прав либо расторжение договора аренды или договора безвозмездного пользования таким земельным участком не требуется.

7. В случае, если изъятие земельного участка для государственных или муниципальных нужд делает невозможным исполнение правообладателем изымаемой недвижимости обязательств

перед третьими лицами, в том числе основанных на заключенных правообладателем изымаемой недвижимости с такими лицами договорах, прежний правообладатель изымаемой недвижимости вправе расторгнуть в одностороннем порядке заключенные им договоры при условии, что их исполнение станет невозможным в связи с изъятием указанной недвижимости.

8. Правообладатель изымаемой недвижимости осуществляет самостоятельно расчет с лицами, обременения на изымаемую недвижимость в пользу которых или договоры с которыми прекращены на основании заключенного соглашения об изъятии недвижимости либо вступившего в законную силу решения суда, а также с лицами, договоры с которыми расторгнуты в соответствии с [пунктом 7](#) настоящей статьи.

Информация об изменениях:

*Федеральным законом от 3 июля 2016 г. N 373-ФЗ глава VII.1 настоящего Кодекса дополнена статьей 56.12, вступающей в силу с 1 января 2017 г.*

**Статья 56.12.** Особенности изъятия земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества в целях комплексного развития территории по инициативе органа местного самоуправления

ГАРАНТ:

См. [комментарии](#) к статье 56.12 ЗК РФ

1. Изъятие земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества для муниципальных нужд в целях комплексного развития территории, расположенных в границах территории, в отношении которой в соответствии с [Градостроительным кодексом](#) Российской Федерации принято решение о ее комплексном развитии по инициативе органа местного самоуправления, осуществляется в порядке, установленном настоящей главой, с учетом особенностей, предусмотренных настоящей статьей.

2. Решение об изъятии земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества для муниципальных нужд в целях комплексного развития территории принимается органом местного самоуправления, принявшим решение о комплексном развитии такой территории по инициативе органа местного самоуправления. Основаниями для принятия указанного решения являются утвержденные проект планировки территории и проект межевания территории.

3. Изъятие для муниципальных нужд в целях комплексного развития территории земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества, находящихся в собственности Российской Федерации, субъекта Российской Федерации, в границах территории, в отношении которой принято решение о комплексном развитии территории по инициативе органа местного самоуправления, осуществляется по согласованию с федеральным органом исполнительной власти, органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации. [Порядок](#) указанного согласования устанавливается Правительством Российской Федерации.

4. В течение семи рабочих дней со дня принятия решения об изъятии земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества для муниципальных нужд в целях комплексного развития территории орган местного самоуправления, принявший решение об изъятии земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества, обязан:

1) обеспечить опубликование в порядке, установленном для официального опубликования (обнародования) муниципальных правовых актов уставом муниципального образования, сообщения о принятом решении об изъятии земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества;

2) обеспечить размещение на официальном сайте уполномоченного органа местного самоуправления в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" сообщения о принятом решении об изъятии земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества;

3) обеспечить размещение на информационном щите в границах территории, в отношении которой органом местного самоуправления принято решение о ее комплексном развитии по

инициативе органа местного самоуправления, сообщения о принятом решении об изъятии земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества;

4) направить собственникам земельных участков и (или) объектов недвижимого имущества, расположенных в границах территории, в отношении которой органом местного самоуправления принято решение о ее комплексном развитии по инициативе органа местного самоуправления, и (или) лицам, которым земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности и расположенные в границах указанной территории, предоставлены в постоянное (бессрочное) пользование, пожизненное наследуемое владение, аренду или безвозмездное пользование, если срок окончания договоров аренды, договоров безвозмездного пользования составляет на день заключения договора о комплексном развитии территории пять и более лет (далее в настоящей статье - правообладатели), копию данного решения и проект соглашения об изъятии земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества для муниципальных нужд в целях комплексного развития территории.

5. Принятие решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимого имущества, сведения о которых отсутствуют в Едином государственном реестре недвижимости, допускается без осуществления государственного кадастрового учета изымаемого земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимого имущества.

6. Соглашение, заключаемое в связи с изъятием земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества для муниципальных нужд в целях комплексного развития территории, должно содержать:

1) выкупную цену земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества в случае, если земельные участки и (или) расположенные на них объекты недвижимого имущества находятся в собственности физических или юридических лиц;

2) размер убытков, подлежащих возмещению в связи с изъятием земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества;

3) иные условия, предусмотренные [пунктом 1 статьи 56.9](#) настоящего Кодекса.

7. В случае, если земельные участки расположены в границах территории, в отношении которой органом местного самоуправления принято решение о ее комплексном развитии по инициативе органа местного самоуправления, находятся в государственной или муниципальной собственности и предоставлены физическим или юридическим лицам на основании договора безвозмездного пользования или договора аренды, срок действия которых менее срока, указанного в [подпункте 4 пункта 4](#) настоящей статьи, изъятие таких земельных участков осуществляется путем прекращения соответствующих прав на них. Для прекращения права безвозмездного пользования или права аренды в связи с изъятием таких земельных участков, за исключением земельных участков, на которых расположены объекты недвижимого имущества, физическим и (или) юридическим лицам в течение семи рабочих дней со дня принятия органом местного самоуправления решения об изъятии земельных участков направляется уведомление о расторжении договора аренды или безвозмездного пользования в одностороннем порядке в связи с изъятием земельных участков для муниципальных нужд в целях комплексного развития территории, содержащее условие о том, что действие договора прекращается в течение пяти дней со дня получения указанного уведомления. Уведомление о расторжении договора безвозмездного пользования земельным участком или договора аренды земельного участка в одностороннем порядке в связи с изъятием земельных участков для муниципальных нужд в целях комплексного развития территории подтверждает прекращение соответствующих прав указанных лиц и является основанием для государственной регистрации прекращения соответствующих прав. При этом размер убытков, подлежащих возмещению, определяется на день принятия решения об изъятии земельного участка.

8. В случае, если подлежащие изъятию у правообладателей в соответствии с настоящей статьей земельные участки и (или) расположенные на них объекты недвижимого имущества обременены правами третьих лиц, изъятие таких земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества является основанием для одновременного прекращения прав третьих лиц на такие земельные участки и (или) расположенные на них объекты недвижимого

имущества.

9. В случае, если соглашение, указанное в пункте 6 настоящей статьи, не заключено в течение одного месяца со дня, когда лицу, у которого в соответствии с настоящей статьей изымаются земельные участки и (или) расположенные на них объекты недвижимого имущества, предоставлена возможность ознакомиться с проектом такого соглашения, орган местного самоуправления обращается в суд с иском об изъятии земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества, о прекращении соответствующих прав лиц, являющихся собственниками земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества.

10. Утратил силу с 1 сентября 2018 г. - [Федеральный закон](#) от 3 августа 2018 г. N 341-ФЗ

Информация об изменениях:

[См. предыдущую редакцию](#)

11. В случае вынесения судом решения об изъятии земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества для муниципальных нужд в целях комплексного развития территории и о предоставлении возмещения в связи с изъятием земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимого имущества лицо, заключившее договор о комплексном развитии территории по инициативе органа местного самоуправления по результатам аукциона в соответствии с [Градостроительным кодексом](#) Российской Федерации, в течение семи дней со дня вынесения решения суда перечисляет денежные средства в счет такого возмещения на банковский счет, указанный гражданином или юридическим лицом, или на депозит нотариуса в случае отсутствия информации о таком банковском счете.

12. Утратил силу с 1 сентября 2018 г. - [Федеральный закон](#) от 3 августа 2018 г. N 341-ФЗ

Информация об изменениях:

[См. предыдущую редакцию](#)

13. Решение суда об изъятии земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества, изымаемых для муниципальных нужд в целях комплексного развития территории, может быть оспорено в части размера компенсации за изъятые земельные участки и (или) расположенные на них объекты недвижимого имущества.

Информация об изменениях:

*Наименование изменено с 1 сентября 2018 г. - [Федеральный закон](#) от 3 августа 2018 г. N 341-ФЗ*

[См. предыдущую редакцию](#)

## **Глава VIII. Возмещение убытков при ухудшении качества земель, ограничении прав собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков, правообладателей расположенных на земельных участках объектов недвижимости**

Информация об изменениях:

*Наименование изменено с 1 сентября 2018 г. - [Федеральный закон](#) от 3 августа 2018 г. N 341-ФЗ*

[См. предыдущую редакцию](#)

**Статья 57.** Возмещение убытков при ухудшении качества земель, ограничении прав собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков, правообладателей расположенных на земельных участках объектов недвижимости

ГАРАНТ:

См. [Энциклопедии](#) и другие комментарии к статье 57 ЗК РФ

Информация об изменениях:

*[Федеральным законом](#) от 21 декабря 2004 г. N 172-ФЗ в пункт 1 статьи 57 настоящего Кодекса внесены изменения, вступающие в силу с 5 января 2005 г.*

[См. текст пункта в предыдущей редакции](#)

1. Возмещению в полном объеме, в том числе упущенная выгода, подлежат убытки, причиненные:

1) утратил силу с 1 апреля 2015 г.;

Информация об изменениях:

[См. текст подпункта 1 пункта 1 статьи 57](#)

2) ухудшением качества земель в результате деятельности других лиц;

3) утратил силу с 1 сентября 2018 г. - [Федеральный закон](#) от 3 августа 2018 г. N 341-ФЗ

Информация об изменениях:

[См. предыдущую редакцию](#)

ГАРАНТ:

[Постановлением](#) Конституционного Суда РФ от 5 марта 2020 г. N 11-П положения подпункта 4 признаны не соответствующими Конституции РФ в той мере, в какой содержащиеся в них положения о возмещении убытков в случае ограничения прав собственника земельного участка правомерными действиями органа государственной власти или органа местного самоуправления в связи с установлением зоны охраны объекта культурного наследия - в системе действующего правового регулирования и с учетом их истолкования в правоприменительной практике - в силу своей неопределенности не позволяют однозначно определить условия такого возмещения

4) ограничением прав собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков;

Информация об изменениях:

[Пункт 1 дополнен подпунктом 4.1 с 4 августа 2018 г. - Федеральный закон](#) от 3 августа 2018 г. N 342-ФЗ

4.1) ограничением прав собственников расположенных на земельных участках зданий, сооружений, помещений в них, лиц, с которыми заключены договоры социального найма или договоры найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда в многоквартирных домах, в связи с установлением, изменением зон с особыми условиями использования территорий, режим которых не допускает размещение данных объектов;

ГАРАНТ:

[Постановлением](#) Конституционного Суда РФ от 5 марта 2020 г. N 11-П положения подпункта 5 признаны не соответствующими Конституции РФ в той мере, в какой содержащиеся в них положения о возмещении убытков в случае ограничения прав собственника земельного участка правомерными действиями органа государственной власти или органа местного самоуправления в связи с установлением зоны охраны объекта культурного наследия - в системе действующего правового регулирования и с учетом их истолкования в правоприменительной практике - в силу своей неопределенности не позволяют однозначно определить условия такого возмещения

5) изменением целевого назначения земельного участка на основании ходатайства органа государственной власти или органа местного самоуправления о переводе земельного участка из состава земель одной категории в другую без согласования с правообладателем земельного участка.

2. Убытки возмещаются:

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

Информация об изменениях:

[Подпункт 2 изменен с 1 сентября 2018 г. - Федеральный закон](#) от 3 августа 2018 г. N 341-ФЗ

[См. предыдущую редакцию](#)

2) собственникам земельных участков в случаях, предусмотренных [подпунктами 2 и 4 пункта 1](#) настоящей статьи;

ГАРАНТ:

О включении в выкупную цену убытков, причиненных собственнику изъятием земельного

участка см. [пункт 2 статьи 281](#) Гражданского кодекса РФ

Информация об изменениях:

[Пункт 2 дополнен подпунктом 3 с 4 августа 2018 г. - Федеральный закон от 3 августа 2018 г. N 342-ФЗ](#)

3) иным лицам в случаях, предусмотренных [статьей 57.1](#) настоящего Кодекса.

Информация об изменениях:

[Пункт 3 изменен с 4 августа 2018 г. - Федеральный закон от 3 августа 2018 г. N 342-ФЗ](#)

[См. предыдущую редакцию](#)

3. Возмещение убытков осуществляется за счет лиц, в пользу которых ограничиваются права, а при отсутствии таких лиц - за счет соответствующих бюджетов бюджетной системы Российской Федерации, а также за счет лиц, деятельность которых вызвала ухудшение качества земель. Возмещение убытков, причиненных ограничением прав в связи с установлением, изменением зон с особыми условиями использования территорий, осуществляется с учетом особенностей, предусмотренных [статьей 57.1](#) настоящего Кодекса.

Информация об изменениях:

[Пункт 4 изменен с 1 сентября 2018 г. - Федеральный закон от 3 августа 2018 г. N 341-ФЗ](#)

[См. предыдущую редакцию](#)

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

Информация об изменениях:

[Пункт 5 изменен с 4 августа 2018 г. - Федеральный закон от 3 августа 2018 г. N 342-ФЗ](#)

[См. предыдущую редакцию](#)

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

Информация об изменениях:

[Кодекс дополнен статьей 57.1 с 4 августа 2018 г. - Федеральный закон от 3 августа 2018 г. N 342-ФЗ](#)

**Статья 57.1.** Особенности возмещения убытков при ограничении прав в связи с установлением, изменением зон с особыми условиями использования территорий

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

2. Убытки возмещаются:

1) гражданам и юридическим лицам - собственникам земельных участков;

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

3) публично-правовым образованиям, органы государственной власти или органы местного самоуправления которых осуществляют полномочия по предоставлению земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности (в случае включения в границы

зоны с особыми условиями использования территории земель и (или) земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности);

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

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

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

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

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

6. При расчетах размера возмещения убытки лиц, указанных в [подпункте 5 пункта 2](#) настоящей статьи, определяются исходя из расходов, связанных с изменением места проживания указанных лиц и их переездом.

7. В случаях, предусмотренных [абзацем вторым подпункта 3 пункта 10](#) и [абзацем вторым пункта 11](#) настоящей статьи, при расчетах размеров возмещения убытки определяются исходя из понесенных лицом расходов, связанных с планируемым строительством, реконструкцией зданий, сооружений на земельном участке.

ГАРАНТ:

Положения пункта 8 (в редакции [Федерального закона](#) от 3 августа 2018 г. N 342-ФЗ) **не применяются** в отношении зон с особыми условиями использования территорий, которые и границы которых установлены до дня [официального опубликования](#) названного Федерального закона

8. Убытки, предусмотренные настоящей статьей, возмещают:

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

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

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

ГАРАНТ:

Положения пункта 9 (в редакции [Федерального закона](#) от 3 августа 2018 г. N 342-ФЗ) **не применяются** в отношении зон с особыми условиями использования территорий, которые и границы которых установлены до дня [официального опубликования](#) названного Федерального закона

9. В случае, если строительство здания, сооружения, объекта незавершенного строительства начато после дня принятия решения об установлении или изменении зоны с особыми условиями использования территории или дня определения границ зоны с особыми условиями использования территории, возникающей в силу федерального закона, и до дня внесения сведений о такой зоне в Единый государственный реестр недвижимости и в отношении таких здания, сооружения не принято решение о сносе самовольной постройки либо решение о сносе самовольной постройки или ее приведении в соответствие с установленными требованиями (кроме случаев, если данное решение принято исключительно в связи с несоответствием таких здания, сооружения, объекта незавершенного строительства обязательным требованиям к количеству этажей и (или) высоте объекта), убытки собственникам таких здания, сооружения, помещений в них, объекта незавершенного строительства в размере, определенном исходя из рыночной стоимости таких объектов недвижимого имущества и убытков, связанных со сносом таких объектов недвижимого имущества или приведением их параметров или разрешенного использования (назначения) в соответствие с установленными в границах зоны с особыми условиями использования территории ограничениями использования земельных участков, возмещают органы государственной власти, органы местного самоуправления, которые приняли решение об установлении или изменении зоны

с особыми условиями использования территории либо подготовили сведения о границах зоны с особыми условиями использования территории, возникающей в силу закона, и по вине которых сведения о зоне с особыми условиями использования территории не были внесены в установленный срок в Единый государственный реестр недвижимости. Иные убытки, причиненные ограничениями прав в связи с установлением или изменением зоны с особыми условиями использования территории, возмещают правообладатели зданий, сооружений, застройщики, органы государственной власти, органы местного самоуправления, указанные в [пункте 8](#) настоящей статьи.

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

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

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

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

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

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

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

Лицам, указанным в [подпунктах 1, 2 и 4 пункта 2](#) настоящей статьи, в связи с ограничением их прав в результате установления защитных зон объектов культурного наследия также возмещаются убытки, предусмотренные [пунктом 7](#) настоящей статьи, причиненные в период существования защитных зон объектов культурного наследия.

12. Возмещение убытков, предусмотренных настоящей статьёй, а также снос зданий,

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

ГАРАНТ:

Положения [пункта 13](#) (в редакции [Федерального закона](#) от 3 августа 2018 г. N 342-ФЗ) **не применяются** в отношении зон с особыми условиями использования территорий, которые и границы которых установлены до дня [официального опубликования](#) названного [Федерального закона](#)

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

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

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

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

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

**Статья 58. Утратила силу с 1 января 2008 г.**

Информация об изменениях:

*См. текст [статьи 58](#)*

## Глава IX. Защита прав на землю и рассмотрение земельных споров

### Статья 59. Признание права на земельный участок

ГАРАНТ:

См. [Энциклопедии](#) и другие комментарии к статье 59 ЗК РФ

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

Информация об изменениях:

*Федеральным законом от 3 июля 2016 г. N 361-ФЗ в пункт 2 статьи 59 настоящего Кодекса внесены изменения, вступающие в силу с 1 января 2017 г.*

*См. текст пункта в предыдущей редакции*

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

### Статья 60. Восстановление положения, существовавшего до нарушения права на земельный участок, и пресечение действий, нарушающих право на земельный участок или создающих угрозу его нарушения

ГАРАНТ:

См. [Энциклопедии](#), [позиции высших судов](#) и другие комментарии к статье 60 ЗК РФ

1. Нарушенное право на земельный участок подлежит восстановлению в случаях:

1) признания судом недействительным акта исполнительного органа государственной власти или акта органа местного самоуправления, повлекших за собой нарушение права на земельный участок;

2) самовольного занятия земельного участка;

3) в иных предусмотренных федеральными законами случаях.

2. Действия, нарушающие права на землю граждан и юридических лиц или создающие угрозу их нарушения, могут быть пресечены путем:

1) признания недействительными в судебном порядке в соответствии со [статьей 61](#) настоящего Кодекса не соответствующих законодательству актов исполнительных органов государственной власти или актов органов местного самоуправления;

2) приостановления исполнения не соответствующих законодательству актов исполнительных органов государственной власти или актов органов местного самоуправления;

3) приостановления промышленного, гражданско-жилищного и другого строительства, разработки месторождений полезных ископаемых и торфа, эксплуатации объектов, проведения агрохимических, лесомелиоративных, геолого-разведочных, поисковых, геодезических и иных работ в порядке, установленном Правительством Российской Федерации;

4) восстановления положения, существовавшего до нарушения права, и пресечения действий, нарушающих право или создающих угрозу его нарушения.

### Статья 61. Признание недействительным акта исполнительного органа государственной власти или акта органа местного самоуправления

ГАРАНТ:

См. [Энциклопедии](#), [позиции высших судов](#) и другие комментарии к статье 61 ЗК РФ

1. Ненормативный акт исполнительного органа государственной власти или ненормативный акт органа местного самоуправления, а в случаях, предусмотренных законом, также нормативный акт, не соответствующий закону или иным нормативным правовым актам и нарушающий права и охраняемые законом интересы гражданина или юридического лица в области использования и

охраны земель, может быть признан судом недействительным.

Информация об изменениях:

[Федеральным законом от 28 февраля 2007 г. N 21-ФЗ пункт 2 статьи 61 настоящего Кодекса изложен в новой редакции](#)

[См. текст пункта в предыдущей редакции](#)

2. Убытки, причиненные гражданину или юридическому лицу в результате издания не соответствующего закону или иному правовому акту и нарушающего права на землю и охраняемые законом интересы гражданина или юридического лица акта исполнительного органа государственной власти или акта органа местного самоуправления, подлежат возмещению в соответствии с [гражданским законодательством](#).

## Статья 62. Возмещение убытков

ГАРАНТ:

См. [Энциклопедии](#), [позиции высших судов](#) и другие комментарии к статье 62 ЗК РФ

1. Убытки, причиненные нарушением прав [собственников земельных участков](#), [землепользователей](#), [землевладельцев](#) и [арендаторов земельных участков](#), подлежат возмещению в полном объеме, в том числе упущенная выгода, в порядке, предусмотренном [гражданским законодательством](#).

2. На основании решения суда лицо, виновное в нарушении прав собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков, может быть принуждено к исполнению обязанности в натуре (восстановлению плодородия почв, восстановлению земельных участков в прежних границах, возведению снесенных зданий, строений, сооружений или сносу незаконно возведенных зданий, строений, сооружений, восстановлению межевых и информационных знаков, устранению других земельных правонарушений и исполнению возникших обязательств).

## Статья 63. Утратила силу с 1 апреля 2015 г.

Информация об изменениях:

[См. текст статьи 63](#)

## Статья 64. Рассмотрение земельных споров

ГАРАНТ:

См. [Энциклопедии](#), [позиции высших судов](#) и другие комментарии к статье 64 ЗК РФ

1. Земельные споры рассматриваются в судебном порядке.

2. До принятия дела к производству судом земельный спор может быть передан сторонами на разрешение в третейский суд.

## Глава X. Плата за землю и оценка земли

ГАРАНТ:

См. [схему "Плата за землю и оценка земли"](#)

### Статья 65. Платность использования земли

ГАРАНТ:

См. [Энциклопедии](#), [позиции высших судов](#) и другие комментарии к статье 65 ЗК РФ

1. Использование земли в Российской Федерации является платным. Формами платы за использование земли являются земельный налог (до введения в действие налога на недвижимость) и арендная плата.

2. Порядок исчисления и уплаты земельного налога устанавливается [законодательством](#) Российской Федерации о налогах и сборах.

### 3. Утратил силу с 1 марта 2015 г.

Информация об изменениях:

[См. текст пункта 3 статьи 65](#)

4. Порядок, условия и сроки внесения арендной платы за земельные участки, находящиеся в частной собственности, устанавливаются договорами аренды земельных участков.

Информация об изменениях:

[Федеральным законом от 22 июля 2008 г. N 141-ФЗ в пункт 5 статьи 65 настоящего Кодекса внесены изменения, вступающие в силу по истечении девяноста дней после дня официального опубликования названного Федерального закона](#)

[См. текст пункта в предыдущей редакции](#)

5. Для целей налогообложения и в иных случаях, предусмотренных настоящим Кодексом, федеральными законами, устанавливается кадастровая стоимость земельного участка. Кадастровая стоимость земельного участка также может применяться для определения арендной платы за земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности.

Информация об изменениях:

[Федеральным законом от 22 июля 2010 г. N 167-ФЗ в статью 66 настоящего Кодекса внесены изменения](#)

[См. текст статьи в предыдущей редакции](#)

### Статья 66. Оценка земли

ГАРАНТ:

[См. Энциклопедии, позиции высших судов и другие комментарии к статье 66 ЗК РФ](#)

1. Рыночная стоимость земельного участка устанавливается в соответствии с [федеральным законом](#) об оценочной деятельности.

ГАРАНТ:

[См. также Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденные распоряжением Минимущества РФ от 6 марта 2002 г. N 568-р](#)

2. Для установления кадастровой стоимости земельных участков проводится государственная кадастровая оценка земель, за исключением случаев, определенных пунктом 3 настоящей статьи. Государственная кадастровая оценка земель проводится в соответствии с [законодательством](#) Российской Федерации об оценочной деятельности.

Органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации утверждают средний уровень кадастровой стоимости по муниципальному району (городскому округу).

3. В случаях определения рыночной стоимости земельного участка кадастровая стоимость этого земельного участка устанавливается равной его рыночной стоимости.

Информация об изменениях:

[Федеральным законом от 13 мая 2008 г. N 66-ФЗ наименование главы XI настоящего Кодекса изложено в новой редакции](#)

[См. текст наименования в предыдущей редакции](#)

## Глава XI. Мониторинг земель, землеустройство, государственный кадастровый учет земельных участков и резервирование земель для государственных и муниципальных нужд

ГАРАНТ:

[См. схему "Управление в сфере использования и охраны земли"](#)

Информация об изменениях:

[Федеральным законом от 21 июля 2014 г. N 234-ФЗ статья 67 настоящего Кодекса изложена в новой редакции, вступающей в силу с 1 января 2015 г.](#)

[См. текст статьи в предыдущей редакции](#)

## **Статья 67. Государственный мониторинг земель**

ГАРАНТ:

См. комментарии к статье 67 ЗК РФ

1. Государственный мониторинг земель является частью государственного экологического мониторинга (государственного мониторинга окружающей среды) и представляет собой систему наблюдений, оценки и прогнозирования, направленных на получение достоверной информации о состоянии земель, об их количественных и качественных характеристиках, их использовании и о состоянии плодородия почв. Объектами государственного мониторинга земель являются все земли в Российской Федерации.

2. Задачами государственного мониторинга земель являются:

1) своевременное выявление изменений состояния земель, оценка и прогнозирование этих изменений, выработка предложений о предотвращении негативного воздействия на земли, об устранении последствий такого воздействия;

2) обеспечение органов государственной власти информацией о состоянии окружающей среды в части состояния земель в целях реализации полномочий данных органов в области земельных отношений, включая реализацию полномочий по государственному земельному надзору (в том числе для проведения административного обследования объектов земельных отношений);

3) обеспечение органов местного самоуправления информацией о состоянии окружающей среды в части состояния земель в целях реализации полномочий данных органов в области земельных отношений, в том числе по муниципальному земельному контролю;

4) обеспечение юридических лиц, индивидуальных предпринимателей, граждан информацией о состоянии окружающей среды в части состояния земель.

3. В зависимости от целей наблюдения государственный мониторинг земель подразделяется на мониторинг использования земель и мониторинг состояния земель.

В рамках мониторинга использования земель осуществляется наблюдение за использованием земель и земельных участков в соответствии с их целевым назначением.

В рамках мониторинга состояния земель осуществляются наблюдение за изменением количественных и качественных характеристик земель, в том числе с учетом данных результатов наблюдений за состоянием почв, их загрязнением, захламлением, деградацией, нарушением земель, оценка и прогнозирование изменений состояния земель.

Осуществление государственного мониторинга земель в отношении земель сельскохозяйственного назначения и земель иных категорий, используемых или предоставленных для нужд сельского хозяйства, регулируется [Федеральным законом от 16 июля 1998 года N 101-ФЗ "О государственном регулировании обеспечения плодородия земель сельскохозяйственного назначения"](#).

4. Результаты государственного мониторинга земель систематизируются и хранятся в государственном фонде данных государственного экологического мониторинга (государственного мониторинга окружающей среды). Информация о результатах государственного мониторинга земель является общедоступной.

5. Порядок осуществления государственного мониторинга земель устанавливается уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти.

Информация об изменениях:

[Федеральным законом от 13 мая 2008 г. N 66-ФЗ в статью 68 настоящего Кодекса внесены изменения](#)

[См. текст статьи в предыдущей редакции](#)

## Статья 68. Землеустройство

ГАРАНТ:

См. [Энциклопедии](#) и другие комментарии к статье 68 ЗК РФ

1. Землеустройство включает в себя мероприятия по изучению состояния земель, планированию и организации рационального использования земель и их охраны, описанию местоположения и (или) установлению на местности границ объектов землеустройства, организации рационального использования гражданами и юридическими лицами земельных участков для осуществления сельскохозяйственного производства, а также по организации территорий, используемых общинами коренных малочисленных народов Севера, Сибири и Дальнего Востока Российской Федерации.

2. Документы, подготовленные в результате проведения землеустройства, используются при осуществлении мониторинга земель.

ГАРАНТ:

См. [Положение](#) о согласовании и утверждении землеустроительной документации, создании и ведении государственного фонда данных, полученных в результате проведения землеустройства, утвержденное [постановлением](#) Правительства РФ от 11 июля 2002 г. N 514

См. также [Федеральный закон](#) от 18 июня 2001 г. N 78-ФЗ "О землеустройстве"

## Статья 69. Организация и порядок проведения землеустройства

ГАРАНТ:

См. [Энциклопедии](#) и другие комментарии к статье 69 ЗК РФ

1. Землеустройство проводится по инициативе уполномоченных исполнительных органов государственной власти, органов местного самоуправления, [собственников земельных участков](#), [землепользователей](#), [землевладельцев](#) или по решению суда.

2. Землеустройство проводится в обязательном порядке в случаях, предусмотренных настоящим Кодексом, [федеральными законами](#).

3. Сведения о землеустройстве носят открытый характер, за исключением сведений, составляющих государственную тайну, и сведений, относящихся к личности собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев или арендаторов земельных участков.

### 4. Утратил силу.

Информация об изменениях:

[См. текст пункта 4 статьи 69](#)

### 5. Утратил силу.

Информация об изменениях:

[См. текст пункта 5 статьи 69](#)

6. Юридические лица или индивидуальные предприниматели могут проводить любые виды работ по землеустройству без специальных разрешений, если иное не предусмотрено федеральными законами.

7. Порядок проведения землеустройства устанавливается [федеральными законами](#), законами и иными нормативными правовыми актами субъектов Российской Федерации.

Информация об изменениях:

[Федеральным законом](#) от 3 июля 2016 г. N 361-ФЗ в статью 70 настоящего Кодекса внесены изменения, вступающие в силу с 1 января 2017 г.

[См. текст статьи в предыдущей редакции](#)

## Статья 70. Государственный кадастровый учет земельных участков

ГАРАНТ:

См. [Энциклопедии](#) и другие комментарии к статье 70 ЗК РФ

Государственный кадастровый учет земельных участков осуществляется в порядке, установленном [Федеральным законом "О государственной регистрации недвижимости"](#).

Информация об изменениях:

[Федеральным законом от 10 мая 2007 г. N 69-ФЗ глава XI настоящего Кодекса дополнена статьей 70.1](#)

**Статья 70.1.** Резервирование земель для государственных или муниципальных нужд

ГАРАНТ:

См. [Энциклопедии](#), [позиции высших судов](#) и другие комментарии к статье 70.1 ЗК РФ

Информация об изменениях:

[Федеральным законом от 31 декабря 2014 г. N 499-ФЗ в пункт 1 статьи 70.1 настоящего Кодекса внесены изменения, вступающие в силу с 1 апреля 2015 г.](#)

[См. текст пункта в предыдущей редакции](#)

1. Резервирование земель для государственных или муниципальных нужд осуществляется в случаях, предусмотренных [статьей 49](#) настоящего Кодекса, а земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности и не предоставленных гражданам и юридическим лицам, также в случаях, связанных с размещением объектов инженерной, транспортной и социальной инфраструктур, объектов обороны и безопасности, созданием особо охраняемых природных территорий, строительством водохранилищ и иных искусственных водных объектов, объектов инфраструктуры особой экономической зоны, предусмотренных планом обустройства и соответствующего материально-технического оснащения особой экономической зоны и прилегающей к ней территории. Резервирование земель может осуществляться также в отношении земельных участков, необходимых для целей недропользования.

Информация об изменениях:

[Федеральным законом от 30 ноября 2011 г. N 365-ФЗ в пункт 2 статьи 70.1 настоящего Кодекса внесены изменения, вступающие в силу с 1 января 2012 г.](#)

[См. текст пункта в предыдущей редакции](#)

2. Резервирование земель допускается в установленных документацией по планировке территории зонах планируемого размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения, в пределах территории, указанной в заявке высшего исполнительного органа государственной власти субъекта Российской Федерации, исполнительно-распорядительного органа муниципального образования на создание особой экономической зоны в соответствии с [Федеральным законом](#) от 22 июля 2005 года N 116-ФЗ "Об особых экономических зонах в Российской Федерации", а также в пределах иных необходимых в соответствии с [федеральными законами](#) для обеспечения государственных или муниципальных нужд территорий.

Информация об изменениях:

[Федеральным законом от 31 декабря 2014 г. N 499-ФЗ в пункт 3 статьи 70.1 настоящего Кодекса внесены изменения, вступающие в силу с 1 апреля 2015 г.](#)

[См. текст пункта в предыдущей редакции](#)

ГАРАНТ:

Согласно [Федеральному закону](#) от 31 декабря 2014 г. N 499-ФЗ положения пункта 3 статьи 70.1 настоящего Кодекса (в редакции названного [Федерального закона](#)) в части срока, на который могут быть зарезервированы земли для государственных или муниципальных нужд и который составляет три года, не распространяются на решения о резервировании земель для государственных или муниципальных нужд, принятые до дня [вступления в силу](#) названного [Федерального закона](#)

3. Земли для государственных или муниципальных нужд могут резервироваться на срок не более чем три года, а при резервировании земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности и указанных в заявке высшего исполнительного органа

государственной власти субъекта Российской Федерации, исполнительно-распорядительного органа муниципального образования на создание особой экономической зоны в соответствии с [Федеральным законом](#) от 22 июля 2005 года N 116-ФЗ "Об особых экономических зонах в Российской Федерации", на срок не более чем два года. Допускается резервирование земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности и не предоставленных гражданам и юридическим лицам, для строительства и реконструкции объектов морского транспорта, внутреннего водного транспорта, железнодорожного транспорта, воздушного транспорта (в том числе объектов единой системы организации воздушного движения), транспортно-пересадочных узлов и метрополитена, строительства и реконструкции автомобильных дорог федерального значения, регионального значения, межмуниципального значения, местного значения и других линейных объектов государственного или муниципального значения на срок до двадцати лет.

4. [Порядок](#) резервирования земель для государственных или муниципальных нужд определяется Правительством Российской Федерации.

Информация об изменениях:

[Федеральным законом](#) от 21 июля 2014 г. N 234-ФЗ наименование главы XII настоящего Кодекса изложено в новой редакции, вступающей в силу с 1 января 2015 г.

[См. текст наименования в предыдущей редакции](#)

## **Глава XII. Государственный земельный надзор, муниципальный земельный контроль и общественный земельный контроль**

ГАРАНТ:

[См. схему](#) "Управление в сфере использования и охраны земли"

Информация об изменениях:

[Федеральным законом](#) от 21 июля 2014 г. N 234-ФЗ статья 71 настоящего Кодекса изложена в новой редакции, вступающей в силу с 1 января 2015 г.

[См. текст статьи в предыдущей редакции](#)

### **Статья 71. Государственный земельный надзор**

ГАРАНТ:

[См. Энциклопедии](#) и другие комментарии к статье 71 ЗК РФ

1. Под государственным земельным надзором понимаются деятельность уполномоченных федеральных органов исполнительной власти, направленная на предупреждение, выявление и пресечение нарушений органами государственной власти, органами местного самоуправления, а также юридическими лицами, их руководителями и иными должностными лицами, индивидуальными предпринимателями (далее - юридические лица, индивидуальные предприниматели), гражданами требований законодательства Российской Федерации, за нарушение которых законодательством Российской Федерации предусмотрена административная и иная ответственность, посредством организации и проведения проверок указанных органов, юридических лиц, индивидуальных предпринимателей и граждан, принятия предусмотренных законодательством Российской Федерации мер по пресечению и (или) устранению последствий выявленных нарушений, и деятельность указанных уполномоченных органов государственной власти по систематическому наблюдению за исполнением требований земельного законодательства, проведению анализа и прогнозированию состояния исполнения требований земельного законодательства при осуществлении органами государственной власти, органами местного самоуправления, юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями, гражданами своей деятельности.

2. Государственный земельный надзор осуществляется уполномоченными Правительством Российской Федерации федеральными органами исполнительной власти (далее также - органы государственного земельного надзора).

3. Предметом проверок при осуществлении государственного земельного надзора является соблюдение в отношении объектов земельных отношений органами государственной власти, органами местного самоуправления, юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями, гражданами требований земельного законодательства, за нарушение которых законодательством Российской Федерации предусмотрена ответственность.

4. При осуществлении государственного земельного надзора в отношении органов государственной власти, органов местного самоуправления, юридических лиц, индивидуальных предпринимателей, граждан применяются положения [Федерального закона](#) от 26 декабря 2008 года N 294-ФЗ "О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля" с учетом особенностей, установленных настоящим Кодексом.

5. Должностные лица органов государственного земельного надзора (далее - должностные лица, уполномоченные на осуществление государственного земельного надзора) имеют право:

1) осуществлять плановые и внеплановые проверки соблюдения требований законодательства Российской Федерации;

2) запрашивать и безвозмездно получать на основании запросов в письменной форме от органов государственной власти, органов местного самоуправления, юридических лиц, индивидуальных предпринимателей, граждан информацию и документы, необходимые для проведения проверок, в том числе документы о правах на земельные участки и расположенные на них объекты, а также сведения о лицах, использующих земельные участки, в отношении которых проводятся проверки, в части, относящейся к предмету проверки;

3) беспрепятственно по предъявлению служебного удостоверения и копии приказа (распоряжения) органа государственного земельного надзора о назначении проверки получать доступ на земельные участки, в том числе земельные участки, занятые объектами обороны и безопасности, а также другими специальными объектами, и осматривать такие земельные участки и объекты (в порядке, установленном для осмотра таких земельных участков и объектов и их посещения) для осуществления государственного земельного надзора;

4) осуществлять административное обследование объектов земельных отношений, оформлять его результаты соответствующим актом;

5) выдавать обязательные для исполнения предписания об устранении выявленных в результате проверок нарушений земельного законодательства, а также осуществлять контроль за исполнением указанных предписаний в установленные сроки;

6) обращаться в органы внутренних дел за содействием в предотвращении или пресечении действий, препятствующих осуществлению государственного земельного надзора, в установлении лиц, виновных в нарушениях земельного законодательства;

7) осуществлять в пределах своей компетенции производство по делам об административных правонарушениях, в том числе составлять по результатам проверок соблюдения требований земельного законодательства протоколы об административных правонарушениях и иные акты, предусмотренные законодательством Российской Федерации, в порядке, установленном [законодательством](#) об административных правонарушениях, и направлять их соответствующим должностным лицам для рассмотрения дел об административных правонарушениях в целях привлечения виновных лиц к ответственности, рассматривать в пределах своей компетенции дела об административных правонарушениях;

8) привлекать экспертов и экспертные организации к проведению проверок соблюдения требований земельного законодательства;

9) направлять в органы государственной власти, органы местного самоуправления предложения о приведении правовых актов, принятых данными органами по вопросам использования и охраны земель и (или) земельных участков, в соответствие с положениями земельного законодательства;

10) осуществлять иные предусмотренные федеральными законами полномочия.

6. Должностным лицам, уполномоченным на осуществление государственного земельного надзора, выдаются служебные удостоверения.

7. По результатам проверок должностными лицами, уполномоченными на осуществление государственного земельного надзора, составляются акты проверки. В случае выявления в ходе проведения проверок нарушений требований законодательства Российской Федерации к актам проверки прилагаются предписания об устранении выявленных нарушений с указанием сроков их устранения, а лица, совершившие выявленные нарушения, привлекаются к ответственности в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

8. **Форма** предписания об устранении выявленного нарушения требований законодательства Российской Федерации устанавливается уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти.

9. В случае неустранения в установленный срок правообладателем земельного участка нарушений, указанных в предписании, предусмотренном **пунктом 7** настоящей статьи, орган государственного земельного надзора, выдавший такое предписание, в срок не позднее чем тридцать дней со дня привлечения виновного лица к административной ответственности за неисполнение такого предписания информирует о его неисполнении с приложением соответствующих документов:

Информация об изменениях:

*Федеральным законом от 8 марта 2015 г. N 48-ФЗ в подпункт 1 пункта 9 статьи 71 настоящего Кодекса внесены изменения, **распространяющиеся** на правоотношения, возникшие с 1 марта 2015 г.*

*См. текст подпункта в предыдущей редакции*

1) исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления, предусмотренные **статьей 39.2** настоящего Кодекса, в отношении земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности;

Информация об изменениях:

*Федеральным законом от 3 июля 2016 г. N 354-ФЗ в подпункт 2 пункта 9 статьи 71 настоящего Кодекса внесены изменения*

*См. текст подпункта в предыдущей редакции*

2) орган государственной власти или орган местного самоуправления, которые в соответствии с законодательством вправе обратиться в суд с требованием об изъятии находящихся в частной собственности земельных участков в связи с их неиспользованием по целевому назначению или использованием с нарушением законодательства Российской Федерации и об их продаже с публичных торгов, в отношении земельных участков, находящихся в частной собственности.

10. В случае получения органом государственной власти или органом местного самоуправления предложения органа государственного земельного надзора о приведении правовых актов, принятых данными органами по вопросам использования и охраны земель и (или) земельных участков, в соответствие с положениями земельного законодательства данные органы в течение тридцати дней со дня получения такого предложения должны рассмотреть его и принять меры по устранению допущенных нарушений, их причин и условий, способствующих совершению, а также проинформировать в этот срок орган государственного земельного надзора, направивший такое предложение, о результатах его рассмотрения и принятых мерах.

Информация об изменениях:

*Статья 71 дополнена пунктом 10.1 с 4 августа 2018 г. - **Федеральный закон** от 3 августа 2018 г. N 340-ФЗ*

10.1. В случае, если по результатам проведенной проверки должностным лицом, уполномоченным на осуществление государственного земельного надзора, выявлен факт размещения объекта капитального строительства на земельном участке, на котором не допускается размещение такого объекта в соответствии с разрешенным использованием земельного участка и (или) установленными ограничениями использования земельных участков, указанное лицо в срок не позднее пяти рабочих дней со дня окончания проверки направляет в орган местного самоуправления поселения, городского округа по месту нахождения данного земельного участка

или в случае нахождения данного земельного участка на межселенной территории в орган местного самоуправления муниципального района уведомление о выявлении самовольной постройки с приложением документов, подтверждающих указанный факт. Форма уведомления о выявлении самовольной постройки, а также перечень документов, подтверждающих наличие признаков самовольной постройки, устанавливается в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности. Результаты указанной проверки могут быть обжалованы правообладателем земельного участка в судебном порядке.

11. Положение о государственном земельном надзоре утверждается Правительством Российской Федерации.

Информация об изменениях:

*Федеральным законом от 21 июля 2014 г. N 234-ФЗ настоящий Кодекс дополнен статьей 71.1, вступающей в силу с 1 января 2015 г.*

**Статья 71.1.** Особенности организации и проведения проверок соблюдения требований земельного законодательства

ГАРАНТ:

См. *Энциклопедии* и другие *комментарии* к статье 71.1 ЗК РФ

1. Плановые проверки соблюдения требований земельного законодательства проводятся в соответствии с ежегодными планами проведения плановых проверок (далее также в настоящей статье - ежегодный план), утвержденными органами государственного земельного надзора, не чаще чем один раз в три года. Ежегодный план подлежит согласованию с органами прокуратуры.

2. Ежегодный план разрабатывается в отношении каждого субъекта Российской Федерации.

3. В ежегодный план включаются правообладатели земельных участков, расположенных в границах соответствующего субъекта Российской Федерации.

4. Требования пункта 1 настоящей статьи о периодичности проведения плановых проверок соблюдения юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями, гражданами требований земельного законодательства применяются при разработке и утверждении ежегодных планов в отношении одного субъекта Российской Федерации.

5. Порядок разработки и утверждения ежегодного плана устанавливается в положении о государственном земельном надзоре, утвержденном Правительством Российской Федерации.

6. Внеплановые проверки соблюдения органами государственной власти, органами местного самоуправления, юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями, гражданами в отношении объектов земельных отношений требований законодательства Российской Федерации проводятся в случаях:

1) предусмотренных частью 2 статьи 10 Федерального закона от 26 декабря 2008 года N 294-ФЗ "О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля";

2) выявления по итогам проведения административного обследования объекта земельных отношений признаков нарушений требований законодательства Российской Федерации, за которые законодательством Российской Федерации предусмотрена административная и иная ответственность;

3) поступления в орган государственного земельного надзора обращений и заявлений юридических лиц, индивидуальных предпринимателей, граждан, информации от органов государственной власти, органов местного самоуправления о нарушениях имущественных прав Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, муниципальных образований, юридических лиц, граждан;

Информация об изменениях:

*Федеральным законом от 1 мая 2016 г. N 119-ФЗ пункт 6 статьи 71.1 настоящего Кодекса дополнен подпунктом 4, действующим до 1 января 2040 г.*

4) предусмотренных частью 23 статьи 8 Федерального закона "Об особенностях предоставления гражданам земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности и расположенных на территориях субъектов Российской Федерации

Федерации, входящих в состав Дальневосточного федерального округа, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации";

Информация об изменениях:

[Федеральным законом от 3 июля 2016 г. N 354-ФЗ пункт 6 статьи 71.1 настоящего Кодекса дополнен подпунктом 5](#)

5) предусмотренных [пунктом 16 статьи 6](#) Федерального закона "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения".

7. Внеплановая проверка юридических лиц, индивидуальных предпринимателей по основаниям, указанным в [подпунктах 2 и 3 пункта 6](#) настоящей статьи, проводится органом государственного земельного надзора после согласования с органом прокуратуры по месту нахождения объекта земельных отношений, являющегося предметом внеплановой проверки.

Информация об изменениях:

[Федеральным законом от 3 июля 2016 г. N 354-ФЗ в пункт 8 статьи 71.1 настоящего Кодекса внесены изменения](#)

[См. текст пункта в предыдущей редакции](#)

8. Согласование с органами прокуратуры проведения внеплановых проверок в отношении граждан, органов государственной власти, органов местного самоуправления, юридических лиц по основанию, указанному в [подпункте 5 пункта 6](#) настоящей статьи, не требуется.

Информация об изменениях:

[Федеральным законом от 21 июля 2014 г. N 234-ФЗ настоящий Кодекс дополнен статьей 71.2, вступающей в силу с 1 января 2015 г.](#)

**Статья 71.2.** Административное обследование объектов земельных отношений

ГАРАНТ:

[См. комментарии к статье 71.2 ЗК РФ](#)

1. В рамках систематического наблюдения за исполнением требований законодательства Российской Федерации должностными лицами, уполномоченными на осуществление государственного земельного надзора, проводится административное обследование объектов земельных отношений.

2. Под административным обследованием объекта земельных отношений понимается исследование его состояния и способов его использования на основании информации, содержащейся в государственных и муниципальных информационных системах, открытых и общедоступных информационных ресурсах, архивных фондах, информации, полученной в ходе осуществления государственного мониторинга земель, документов, подготовленных в результате проведения землеустройства, информации, полученной дистанционными методами (дистанционное зондирование (в том числе аэрокосмическая съемка, аэрофотосъемка), результаты почвенного, агрохимического, фитосанитарного, эколого-токсикологического обследований) и другими методами.

3. В случае выявления по итогам проведения административного обследования объекта земельных отношений признаков нарушений земельного законодательства, за которые законодательством Российской Федерации предусмотрена административная и иная ответственность, результаты такого обследования оформляются актом административного обследования объекта земельных отношений.

4. [Порядок](#) проведения административного обследования объекта земельных отношений и [форма](#) акта административного обследования объекта земельных отношений утверждаются Правительством Российской Федерации.

Информация об изменениях:

[Федеральным законом от 21 июля 2014 г. N 234-ФЗ статья 72 настоящего Кодекса изложена в новой редакции, вступающей в силу с 1 января 2015 г.](#)

[См. текст статьи в предыдущей редакции](#)

## Статья 72. Муниципальный земельный контроль

ГАРАНТ:

См. [Энциклопедии, позиции высших судов](#) и другие комментарии к статье 72 ЗК РФ

1. Под муниципальным земельным контролем понимается деятельность органов местного самоуправления по контролю за соблюдением органами государственной власти, органами местного самоуправления, юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями, гражданами в отношении объектов земельных отношений требований законодательства Российской Федерации, законодательства субъекта Российской Федерации, за нарушение которых законодательством Российской Федерации, законодательством субъекта Российской Федерации предусмотрена административная и иная ответственность.

2. Муниципальный земельный контроль осуществляется в соответствии с законодательством Российской Федерации и в порядке, установленном нормативными правовыми актами субъектов Российской Федерации, а также принятыми в соответствии с ними нормативными правовыми актами органов местного самоуправления с учетом положений настоящей статьи.

Информация об изменениях:

[Федеральным законом от 3 июля 2016 г. N 335-ФЗ в пункт 3 статьи 72 настоящего Кодекса внесены изменения](#)

[См. текст пункта в предыдущей редакции](#)

3. Органы местного самоуправления городского округа осуществляют муниципальный земельный контроль в отношении расположенных в границах городского округа объектов земельных отношений.

Органы местного самоуправления городских поселений осуществляют муниципальный земельный контроль в отношении расположенных в границах городских поселений объектов земельных отношений.

Органы местного самоуправления муниципального района осуществляют муниципальный земельный контроль в отношении расположенных на межселенной территории муниципального района объектов земельных отношений, а также в отношении объектов земельных отношений, расположенных в границах входящих в состав этого района сельских поселений, за исключением случаев, если в соответствии с законом субъекта Российской Федерации данные полномочия закреплены за органами местного самоуправления указанных сельских поселений.

4. Законами субъектов Российской Федерации - городов федерального значения Москвы, Санкт-Петербурга, Севастополя полномочия органов местного самоуправления на осуществление муниципального земельного контроля и установление порядка его осуществления, предусмотренные настоящей статьей, могут быть отнесены к полномочиям органов государственной власти этих субъектов Российской Федерации.

5. В случае выявления в ходе проведения проверки в рамках осуществления муниципального земельного контроля нарушения требований земельного законодательства, за которое законодательством Российской Федерации предусмотрена административная и иная ответственность, в акте проверки указывается информация о наличии признаков выявленного нарушения. Должностные лица органов местного самоуправления направляют копию указанного акта в орган государственного земельного надзора.

6. В срок не позднее чем пять рабочих дней со дня поступления от органа местного самоуправления копии акта проверки, указанного в [пункте 5](#) настоящей статьи, орган государственного земельного надзора обязан рассмотреть указанный акт и принять решение о возбуждении дела об административном правонарушении или решение об отказе в возбуждении дела об административном правонарушении и направить копию принятого решения в орган местного самоуправления.

7. [Порядок](#) взаимодействия органов государственного земельного надзора с органами, осуществляющими муниципальный земельный контроль, устанавливается Правительством Российской Федерации.

8. В случае выявления в ходе проведения проверки в рамках осуществления муниципального земельного контроля нарушения требований земельного законодательства, за которое законодательством субъекта Российской Федерации предусмотрена административная ответственность, привлечение к ответственности за выявленное нарушение осуществляется в соответствии с указанным законодательством.

Информация об изменениях:

*Статья 72 дополнена пунктом 9 с 4 августа 2018 г. - [Федеральный закон от 3 августа 2018 г. N 340-ФЗ](#)*

9. В случае, если по результатам проведенной проверки в рамках осуществления муниципального земельного контроля должностным лицом органа местного самоуправления выявлен факт размещения объекта капитального строительства на земельном участке, на котором не допускается размещение такого объекта в соответствии с разрешенным использованием земельного участка и (или) установленными ограничениями использования земельных участков, указанное лицо в срок не позднее пяти рабочих дней со дня окончания проверки направляет в орган местного самоуправления поселения, городского округа по месту нахождения данного земельного участка или в случае нахождения данного земельного участка на межселенной территории в орган местного самоуправления муниципального района уведомление о выявлении самовольной постройки с приложением документов, подтверждающих указанный факт. Форма уведомления о выявлении самовольной постройки, а также перечень документов, подтверждающих наличие признаков самовольной постройки, устанавливается в соответствии с [законодательством](#) о градостроительной деятельности. Результаты указанной проверки могут быть обжалованы правообладателем земельного участка в судебном порядке.

Информация об изменениях:

*[Федеральным законом от 21 июля 2014 г. N 234-ФЗ](#) настоящий Кодекс дополнен [статьей 72.1](#), вступающей в силу с 1 января 2015 г.*

#### **Статья 72.1. Общественный земельный контроль**

1. Под общественным земельным контролем понимается деятельность граждан, общественных объединений, иных негосударственных некоммерческих организаций, осуществляемая в целях наблюдения за деятельностью органов государственной власти, органов местного самоуправления по принятию решений, предусмотренных настоящим Кодексом и затрагивающих права и законные интересы граждан, юридических лиц, а также в целях общественной проверки, анализа и общественной оценки издаваемых данными органами актов и принимаемых ими решений.

2. Общественный земельный контроль осуществляется в соответствии с [законодательством](#) Российской Федерации.

#### **Статья 73. Утратила силу с 1 января 2015 г.**

Информация об изменениях:

*См. [текст статьи 73](#)*

### **Глава XIII. Ответственность за правонарушения в области охраны и использования земель**

ГАРАНТ:

См. [схему](#) "Ответственность за правонарушения в области охраны и использования земель"

#### **Статья 74. Административная и уголовная ответственность за земельные правонарушения**

ГАРАНТ:

См. [Энциклопедии](#) и другие комментарии к статье 74 ЗК РФ

1. Лица, виновные в совершении земельных правонарушений, несут административную или уголовную ответственность в порядке, установленном законодательством.

2. Привлечение лица, виновного в совершении земельных правонарушений, к уголовной или

административной ответственности не освобождает его от обязанности устранить допущенные земельные правонарушения и возместить причиненный ими вред.

### Статья 75. Дисциплинарная ответственность за земельные правонарушения

ГАРАНТ:

См. [Энциклопедии](#) и другие комментарии к статье 75 ЗК РФ

Информация об изменениях:

[Федеральным законом от 21 июля 2014 г. N 234-ФЗ в пункт 1 статьи 75 настоящего Кодекса внесены изменения, вступающие в силу с 1 января 2015 г.](#)

[См. текст пункта в предыдущей редакции](#)

1. Должностные лица и работники организации, виновные в совершении земельных правонарушений, несут дисциплинарную ответственность в случаях, если в результате ненадлежащего выполнения ими своих должностных или трудовых обязанностей организация понесла административную ответственность за проектирование, размещение и ввод в эксплуатацию объектов, оказывающих негативное воздействие на земли, их загрязнение химическими и радиоактивными веществами, производственными отходами и сточными водами.

2. Порядок привлечения к дисциплинарной ответственности определяется [трудовым законодательством](#), законодательством о [государственной](#) и [муниципальной](#) службе, законодательством о дисциплинарной ответственности глав администраций, федеральными законами и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, законами и иными нормативными правовыми актами субъектов Российской Федерации.

### Статья 76. Возмещение вреда, причиненного земельными правонарушениями

ГАРАНТ:

См. [Энциклопедии](#), [позиции высших судов](#) и другие комментарии к статье 76 ЗК РФ

1. Юридические лица, граждане обязаны возместить в полном объеме вред, причиненный в результате совершения ими земельных правонарушений.

ГАРАНТ:

См. [Определение](#) основных понятий видов нарушений земельного законодательства, утвержденное Роскомземом 29 марта 1994 г. N 3-14-1/404

2. Самовольно занятые земельные участки возвращаются их собственникам, землепользователям, землевладельцам, арендаторам земельных участков без возмещения затрат, произведенных лицами, виновными в нарушении земельного законодательства, за время незаконного пользования этими земельными участками.

Информация об изменениях:

[Федеральным законом от 23 июня 2014 г. N 171-ФЗ в пункт 3 статьи 76 настоящего Кодекса внесены изменения, вступающие в силу с 1 марта 2015 г.](#)

[См. текст пункта в предыдущей редакции](#)

3. Приведение земельных участков в пригодное для использования состояние при их загрязнении, других видах порчи, самовольном занятии, снос зданий, сооружений при самовольном занятии земельных участков или самовольном строительстве, а также восстановление уничтоженных межевых знаков осуществляется юридическими лицами и гражданами, виновными в указанных земельных правонарушениях, или за их счет.

Информация об изменениях:

[Федеральным законом от 7 июня 2013 г. N 123-ФЗ статья 76 настоящего Кодекса дополнена пунктом 4, вступающим в силу по истечении девяноста дней после дня официального опубликования названного Федерального закона](#)

4. Принудительное прекращение прав на земельный участок не освобождает от предусмотренной настоящей статьей обязанности по возмещению причиненного земельными правонарушениями вреда.

## Глава XIV. Земли сельскохозяйственного назначения

### Статья 77. Понятие и состав земель сельскохозяйственного назначения

ГАРАНТ:

См. [Энциклопедии](#), [позиции высших судов](#) и другие комментарии к статье 77 ЗК РФ

Информация об изменениях:

[Федеральным законом от 22 июля 2008 г. N 141-ФЗ в пункт 1 статьи 77 настоящего Кодекса внесены изменения, вступающие в силу по истечении девяноста дней после дня официального опубликования названного Федерального закона](#)

[См. текст пункта в предыдущей редакции](#)

1. Землями сельскохозяйственного назначения признаются земли, находящиеся за границами населенного пункта и предоставленные для нужд сельского хозяйства, а также предназначенные для этих целей.

Информация об изменениях:

[Пункт 2 изменен с 1 июля 2020 г. - Федеральный закон от 27 декабря 2019 г. N 477-ФЗ](#)

[См. будущую редакцию](#)

[Федеральным законом от 1 июля 2017 г. N 143-ФЗ в пункт 2 статьи 77 настоящего Кодекса внесены изменения](#)

[См. текст пункта в предыдущей редакции](#)

2. В составе земель сельскохозяйственного назначения выделяются сельскохозяйственные угодья, земли, занятые внутрихозяйственными дорогами, коммуникациями, лесными насаждениями, предназначенными для обеспечения защиты земель от негативного воздействия, водными объектами (в том числе прудами, образованными водоподпорными сооружениями на водотоках и используемыми для целей осуществления прудовой аквакультуры), а также зданиями, сооружениями, используемыми для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции.

Информация об изменениях:

[Федеральным законом от 21 июля 2005 г. N 111-ФЗ в статью 78 настоящего Кодекса внесены изменения](#)

[См. текст статьи в предыдущей редакции](#)

### Статья 78. Использование земель сельскохозяйственного назначения

ГАРАНТ:

См. [Энциклопедии](#), [позиции высших судов](#) и другие комментарии к статье 78 ЗК РФ

Информация об изменениях:

[Пункт 1 изменен с 1 июля 2020 г. - Федеральный закон от 27 декабря 2019 г. N 477-ФЗ](#)

[См. будущую редакцию](#)

[Пункт 1 изменен с 8 июля 2018 г. - Федеральный закон от 27 июня 2018 г. N 164-ФЗ](#)

[См. предыдущую редакцию](#)

1. Земли сельскохозяйственного назначения могут использоваться для ведения сельскохозяйственного производства, создания защитных лесных насаждений, научно-исследовательских, учебных и иных связанных с сельскохозяйственным производством целей, а также для целей аквакультуры (рыбоводства):

крестьянскими (фермерскими) хозяйствами для осуществления их деятельности, гражданами, ведущими личные подсобные хозяйства, садоводство, животноводство, огородничество;

хозяйственными товариществами и обществами, производственными кооперативами,

государственными и муниципальными унитарными предприятиями, иными коммерческими организациями;

некоммерческими организациями, в том числе потребительскими кооперативами, религиозными организациями;

казачьими обществами;

опытно-производственными, учебными, учебно-опытными и учебно-производственными подразделениями научных организаций, образовательных организаций, осуществляющих подготовку кадров в области сельского хозяйства, и общеобразовательных организаций;

общинами коренных малочисленных народов Севера, Сибири и Дальнего Востока Российской Федерации для сохранения и развития их традиционных образа жизни, хозяйственной деятельности и промыслов.

Информация об изменениях:

*Пункт 2 изменен с 1 сентября 2018 г. - [Федеральный закон от 3 августа 2018 г. N 341-ФЗ](#)*

*[См. предыдущую редакцию](#)*

2. Использование земель сельскохозяйственного назначения или земельных участков в составе таких земель, предоставляемых на период осуществления строительства, реконструкции дорог, линий электропередачи, линий связи (в том числе линейно-кабельных сооружений), нефтепроводов, газопроводов и иных трубопроводов, и использование таких земельных участков и (или) земель для строительства, реконструкции, капитального или текущего ремонта, эксплуатации сооружений, указанных в [подпункте 1 статьи 39.37](#) настоящего Кодекса, на основании публичного сервитута осуществляется при наличии утвержденного проекта рекультивации таких земель для нужд сельского хозяйства без перевода земель сельскохозяйственного назначения в земли иных категорий.

Информация об изменениях:

*[Федеральным законом от 23 июня 2016 г. N 206-ФЗ](#) в [пункт 3 статьи 78](#) настоящего Кодекса внесены изменения, [вступающие в силу с 1 января 2017 г.](#)*

*[См. текст пункта в предыдущей редакции](#)*

3. Использование земель сельскохозяйственного назначения допускается для осуществления видов деятельности в сфере охотничьего хозяйства, если иное не предусмотрено настоящим Кодексом.

Информация об изменениях:

*Пункт 4 изменен с 1 сентября 2018 г. - [Федеральный закон от 3 августа 2018 г. N 341-ФЗ](#)*

*[См. предыдущую редакцию](#)*

4. Земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения, расположенные на расстоянии не более тридцати километров от границ сельских населенных пунктов, не могут использоваться для целей, не связанных с ведением сельского хозяйства, за исключением случаев размещения линейных объектов в соответствии с [пунктом 2](#) настоящей статьи.

## **Статья 79. Особенности использования сельскохозяйственных угодий**

ГАРАНТ:

*См. [Энциклопедии](#), [позиции высших судов](#) и другие комментарии к статье 79 ЗК РФ*

1. Сельскохозяйственные угодья - пашни, сенокосы, пастбища, залежи, земли, занятые многолетними насаждениями (садами, виноградниками и другими), - в составе земель сельскохозяйственного назначения имеют приоритет в использовании и подлежат особой охране.

2. [Утратил силу](#) с 5 января 2005 г.

Информация об изменениях:

*[См. текст пункта 2 статьи 79](#)*

3. [Утратил силу](#) с 5 января 2005 г.

Информация об изменениях:

*[См. текст пункта 3 статьи 79](#)*

*Федеральным законом от 2 июля 2013 г. N 185-ФЗ в пункт 4 статьи 79 настоящего Кодекса внесены изменения, вступающие в силу с 1 сентября 2013 г.*

*См. текст пункта в предыдущей редакции*

4. Особо ценные продуктивные сельскохозяйственные угодья, в том числе сельскохозяйственные угодья опытно-производственных подразделений научных организаций и учебно-опытных подразделений образовательных организаций высшего образования, сельскохозяйственные угодья, кадастровая стоимость которых существенно превышает средний уровень кадастровой стоимости по муниципальному району (городскому округу), могут быть в соответствии с законодательством субъектов Российской Федерации включены в перечень земель, использование которых для других целей не допускается.

Информация об изменениях:

*Федеральным законом от 22 июля 2008 г. N 141-ФЗ в пункт 5 статьи 79 настоящего Кодекса внесены изменения, вступающие в силу по истечении девяноста дней после дня официального опубликования названного Федерального закона*

*См. текст пункта в предыдущей редакции*

5. Использование земельных долей, возникших в результате приватизации сельскохозяйственных угодий, регулируется Федеральным законом "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения".

Информация об изменениях:

*Статья 79 дополнена пунктом 6 с 1 января 2019 г. - Федеральный закон от 29 июля 2017 г. N 217-ФЗ*

6. Сельскохозяйственные угодья не могут включаться в границы территории ведения гражданами садоводства для собственных нужд, а также использоваться для строительства садовых домов, жилых домов, хозяйственных построек и гаражей на садовом земельном участке.

## Статья 80. Фонд перераспределения земель

ГАРАНТ:

*См. Энциклопедии, позиции высших судов и другие комментарии к статье 80 ЗК РФ*

Информация об изменениях:

*Федеральным законом от 28 декабря 2013 г. N 446-ФЗ в пункт 1 статьи 80 настоящего Кодекса внесены изменения, вступающие в силу с 1 января 2014 г.*

*См. текст пункта в предыдущей редакции*

1. В целях перераспределения земель для сельскохозяйственного производства, осуществления крестьянскими (фермерскими) хозяйствами их деятельности, расширения такой деятельности, создания и расширения личных подсобных хозяйств, ведения садоводства, животноводства, огородничества, сенокошения, выпаса скота в составе земель сельскохозяйственного назначения создается фонд перераспределения земель.

Информация об изменениях:

*Федеральным законом от 29 декабря 2010 г. N 435-ФЗ пункт 2 статьи 80 настоящего Кодекса изложен в новой редакции, вступающей в силу с 1 июля 2011 г.*

*См. текст пункта в предыдущей редакции*

2. Фонд перераспределения земель формируется за счет земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения, поступающих в этот фонд в случае приобретения Российской Федерацией, субъектом Российской Федерации или муниципальным образованием права собственности на земельный участок по основаниям, установленным федеральными законами, за исключением случаев приобретения права собственности на земельный участок, изъятый для государственных или муниципальных нужд.

3. Использование земель фонда перераспределения земель осуществляется в соответствии со [статьей 78](#) настоящего Кодекса в порядке, установленном [законами](#) и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации.

4. Сведения о наличии земель в фонде перераспределения земель являются общедоступными.

**Статья 81.** Утратила силу с 1 марта 2015 г.

Информация об изменениях:

[См. текст статьи 81](#)

**Статья 82.** Утратила силу с 1 марта 2015 г.

Информация об изменениях:

[См. текст статьи 82](#)

[Федеральным законом от 18 декабря 2006 г. N 232-ФЗ наименование главы XV настоящего Кодекса изложено в новой редакции, вступающей в силу с 1 января 2007 г.](#)

[См. текст наименования в предыдущей редакции](#)

## Глава XV. Земли населенных пунктов

Информация об изменениях:

[Федеральным законом от 18 декабря 2006 г. N 232-ФЗ статья 83 настоящего Кодекса изложена в новой редакции, вступающей в силу с 1 января 2007 г.](#)

[См. текст статьи в предыдущей редакции](#)

**Статья 83.** Понятие земель населенных пунктов и понятие границ населенных пунктов

ГАРАНТ:

[См. Энциклопедии, позиции высших судов и другие комментарии к статье 83 ЗК РФ](#)

1. Землями населенных пунктов признаются земли, используемые и предназначенные для застройки и развития населенных пунктов.

2. Границы городских, сельских населенных пунктов отделяют земли населенных пунктов от земель иных категорий. Границы городских, сельских населенных пунктов не могут пересекать границы муниципальных образований или выходить за их границы, а также пересекать границы земельных участков, предоставленных гражданам или юридическим лицам.

Информация об изменениях:

[Федеральным законом от 18 декабря 2006 г. N 232-ФЗ статья 84 настоящего Кодекса изложена в новой редакции, вступающей в силу с 1 января 2007 г.](#)

[См. текст статьи в предыдущей редакции](#)

**Статья 84.** Порядок установления или изменения границ населенных пунктов

ГАРАНТ:

[См. Энциклопедии, позиции высших судов и другие комментарии к статье 84 ЗК РФ](#)

1. Установлением или изменением границ населенных пунктов является:

1) утверждение или изменение генерального плана городского округа, поселения, отображающего границы населенных пунктов, расположенных в границах соответствующего муниципального образования;

2) утверждение или изменение схемы территориального планирования муниципального района, отображающей границы сельских населенных пунктов, расположенных за пределами границ поселений (на межселенных территориях).

Информация об изменениях:

[Федеральным законом от 23 июня 2014 г. N 171-ФЗ в пункт 2 статьи 84 настоящего Кодекса](#)

*внесены изменения, вступающие в силу с 1 марта 2015 г.*

*См. текст пункта в предыдущей редакции*

2. Утверждение изменения границ городов федерального значения Москвы, Санкт-Петербурга, Севастополя осуществляется по решению Совета Федерации Федерального Собрания Российской Федерации.

3. Включение земельных участков в границы населенных пунктов не влечет за собой прекращение прав собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков.

Информация об изменениях:

*Федеральным законом от 18 декабря 2006 г. N 232-ФЗ в статью 85 настоящего Кодекса внесены изменения, вступающие в силу с 1 января 2007 г.*

*См. текст статьи в предыдущей редакции*

## **Статья 85. Состав земель населенных пунктов и зонирование территорий**

ГАРАНТ:

См. [Энциклопедии](#), [позиции высших судов](#) и другие комментарии к статье 85 ЗК РФ

1. В состав земель населенных пунктов могут входить земельные участки, отнесенные в соответствии с градостроительными регламентами к следующим территориальным зонам:

- 1) жилым;
- 2) общественно-деловым;
- 3) производственным;
- 4) инженерных и транспортных инфраструктур;
- 5) рекреационным;
- 6) сельскохозяйственного использования;
- 7) специального назначения;
- 8) военных объектов;
- 9) иным территориальным зонам.

Информация об изменениях:

*Федеральным законом от 23 июня 2014 г. N 171-ФЗ в пункт 2 статьи 85 настоящего Кодекса внесены изменения, вступающие в силу с 1 марта 2015 г.*

*См. текст пункта в предыдущей редакции*

2. Границы территориальных зон должны отвечать требованиям принадлежности каждого земельного участка только к одной зоне.

Правилами землепользования и застройки устанавливается градостроительный регламент для каждой территориальной зоны индивидуально, с учетом особенностей ее расположения и развития, а также возможности территориального сочетания различных видов использования земельных участков (жилого, общественно-делового, производственного, рекреационного и иных видов использования земельных участков).

Для земельных участков, расположенных в границах одной территориальной зоны, устанавливается единый градостроительный регламент. Градостроительный регламент территориальной зоны определяет основу правового режима земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе застройки и последующей эксплуатации зданий, сооружений.

ГАРАНТ:

См. [Примерные состав и содержание градостроительных регламентов территориальных зон поселений](#), установленные [МДС 30-1.99](#)

3. Градостроительные регламенты обязательны для исполнения всеми [собственниками земельных участков](#), [землепользователями](#), [землевладельцами](#) и [арендаторами](#) земельных участков

независимо от форм собственности и иных прав на земельные участки.

Указанные лица могут использовать земельные участки в соответствии с любым предусмотренным градостроительным регламентом для каждой территориальной зоны **видом разрешенного использования**.

Информация об изменениях:

*Федеральным законом от 18 июля 2011 г. N 215-ФЗ в пункт 4 статьи 85 настоящего Кодекса внесены изменения*

*См. текст пункта в предыдущей редакции*

4. Земельный участок и прочно связанные с ним объекты недвижимости не соответствуют установленному градостроительному регламенту территориальных зон в случае, если:

- виды их использования не входят в перечень видов разрешенного использования;
- их размеры не соответствуют предельным значениям, установленным градостроительным регламентом.

Указанные земельные участки и прочно связанные с ними объекты недвижимости могут использоваться без установления срока приведения их в соответствие с градостроительным регламентом, за исключением случаев, если их использование опасно для жизни и здоровья людей, окружающей среды, памятников истории и культуры.

В случаях, если использование не соответствующих градостроительному регламенту земельных участков и прочно связанных с ними объектов недвижимости опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия (памятников истории и культуры), в соответствии с федеральными законами может быть наложен запрет на использование таких объектов.

Реконструкция существующих объектов недвижимости, а также строительство новых объектов недвижимости, прочно связанных с указанными земельными участками, могут осуществляться только в соответствии с установленными градостроительными регламентами.

5. Земельные участки в составе жилых зон предназначены для застройки жилыми зданиями, а также объектами культурно-бытового и иного назначения. Жилые зоны могут предназначаться для индивидуальной жилой застройки, малоэтажной смешанной жилой застройки, среднеэтажной смешанной жилой застройки и многоэтажной жилой застройки, а также иных видов застройки согласно градостроительным регламентам.

6. Земельные участки в составе общественно-деловых зон предназначены для застройки административными зданиями, объектами образовательного, культурно-бытового, социального назначения и иными предназначенными для общественного использования объектами согласно градостроительным регламентам.

7. Земельные участки в составе производственных зон предназначены для застройки промышленными, коммунально-складскими, иными предназначенными для этих целей производственными объектами согласно градостроительным регламентам.

8. Земельные участки в составе зон инженерной и транспортной инфраструктур предназначены для застройки объектами железнодорожного, автомобильного, речного, морского, воздушного и трубопроводного транспорта, связи, инженерной инфраструктуры, а также объектами иного назначения согласно градостроительным регламентам.

9. Земельные участки в составе рекреационных зон, в том числе земельные участки, занятые городскими лесами, скверами, парками, городскими садами, прудами, озерами, водохранилищами, используются для отдыха граждан и туризма.

10. В пределах границ населенных пунктов могут выделяться зоны особо охраняемых территорий, в которые включаются земельные участки, имеющие особое природоохранное, научное, историко-культурное, эстетическое, рекреационное, оздоровительное и иное особо ценное значение.

Земельные участки, включенные в состав зон особо охраняемых территорий, используются в соответствии с требованиями, установленными **статьями 94 - 100** настоящего Кодекса.

Земельные участки, на которых находятся объекты, не являющиеся памятниками истории и культуры, но расположенные в границах зон охраны памятников истории и культуры,

используются в соответствии с градостроительными регламентами, установленными с учетом требований охраны памятников истории и культуры.

Информация об изменениях:

*Федеральным законом от 23 июня 2014 г. N 171-ФЗ в пункт 11 статьи 85 настоящего Кодекса внесены изменения, вступающие в силу с 1 марта 2015 г.*

*См. текст пункта в предыдущей редакции*

11. Земельные участки в составе зон сельскохозяйственного использования в населенных пунктах - земельные участки, занятые пашнями, многолетними насаждениями, а также зданиями, сооружениями сельскохозяйственного назначения, - используются в целях ведения сельскохозяйственного производства до момента изменения вида их использования в соответствии с генеральными планами населенных пунктов и правилами землепользования и застройки.

12. Земельные участки общего пользования, занятые площадями, улицами, проездами, автомобильными дорогами, набережными, скверами, бульварами, водными объектами, пляжами и другими объектами, могут включаться в состав различных территориальных зон и не подлежат приватизации.

**Статья 86. Утратила силу с 1 марта 2015 г.**

Информация об изменениях:

*См. текст статьи 86*

## **Глава XVI. Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения**

**Статья 87. Состав земель промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земель для обеспечения космической деятельности, земель обороны, безопасности и земель иного специального назначения**

ГАРАНТ:

*См. Энциклопедии, позиции высших судов и другие комментарии к статье 87 ЗК РФ*

Информация об изменениях:

*Федеральным законом от 18 декабря 2006 г. N 232-ФЗ в пункт 1 статьи 87 настоящего Кодекса внесены изменения, вступающие в силу с 1 января 2007 г.*

*См. текст пункта в предыдущей редакции*

1. Землями промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, землями для обеспечения космической деятельности, землями обороны, безопасности и землями иного специального назначения признаются земли, которые расположены за границами населенных пунктов и используются или предназначены для обеспечения деятельности организаций и (или) эксплуатации объектов промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, объектов для обеспечения космической деятельности, объектов обороны и безопасности, осуществления иных специальных задач и права на которые возникли у участников земельных отношений по основаниям, предусмотренным настоящим Кодексом, федеральными законами и законами субъектов Российской Федерации (далее - земли промышленности и иного специального назначения).

Земли промышленности и иного специального назначения в соответствии со [статьей 7](#) настоящего Кодекса составляют самостоятельную категорию земель Российской Федерации.

2. Земли промышленности и иного специального назначения в зависимости от характера специальных задач, для решения которых они используются или предназначены, подразделяются на:

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

Особенности правового режима этих земель устанавливаются [статьями 88 - 93](#) настоящего Кодекса и учитываются при проведении зонирования территорий.

Информация об изменениях:

[Пункт 3 изменен с 4 августа 2018 г. - Федеральный закон от 3 августа 2018 г. N 342-ФЗ](#)

[См. предыдущую редакцию](#)

3. В состав земель промышленности и иного специального назначения в целях обеспечения безопасности населения и создания необходимых условий для эксплуатации объектов промышленности, энергетики, особо радиационно опасных и ядерно-опасных объектов, пунктов хранения ядерных материалов и радиоактивных веществ, транспортных и иных объектов могут включаться зоны с особыми условиями использования земель.

Абзац утратил силу с 4 августа 2018 г. - [Федеральный закон](#) от 3 августа 2018 г. N 342-ФЗ

Информация об изменениях:

[См. предыдущую редакцию](#)

4. Земли промышленности и иного специального назначения, занятые федеральными энергетическими системами, объектами использования атомной энергии, федеральным транспортом, путями сообщения, объектами федеральной информатики и связи, объектами, обеспечивающими космическую деятельность, объектами обороны и безопасности, объектами оборонного производства, объектами, обеспечивающими статус и защиту Государственной границы Российской Федерации, другими объектами, отнесенными к ведению Российской Федерации в соответствии со [статьей 71](#) Конституции Российской Федерации, являются федеральной собственностью.

5. Утратил силу с 4 августа 2018 г. - [Федеральный закон](#) от 3 августа 2018 г. N 342-ФЗ

Информация об изменениях:

[См. предыдущую редакцию](#)

5.1. Утратил силу с 4 августа 2018 г. - [Федеральный закон](#) от 3 августа 2018 г. N 342-ФЗ

Информация об изменениях:

[См. предыдущую редакцию](#)

5.2. Утратил силу с 4 августа 2018 г. - [Федеральный закон](#) от 3 августа 2018 г. N 342-ФЗ

Информация об изменениях:

[См. предыдущую редакцию](#)

5.3. Утратил силу с 4 августа 2018 г. - [Федеральный закон](#) от 3 августа 2018 г. N 342-ФЗ

Информация об изменениях:

[См. предыдущую редакцию](#)

[Федеральным законом от 8 марта 2015 г. N 48-ФЗ в пункт 6 статьи 87 настоящего Кодекса внесены изменения, распространяющиеся на правоотношения, возникшие с 1 марта 2015 г.](#)

[См. текст пункта в предыдущей редакции](#)

6. Земли промышленности и иного специального назначения в соответствии со [статьей 24](#) настоящего Кодекса могут предоставляться в безвозмездное пользование для сельскохозяйственного производства и иного использования.

## Статья 88. Земли промышленности

ГАРАНТ:

[См. комментарии](#) к статье 88 ЗК РФ

1. Землями промышленности признаются земли, которые используются или предназначены для обеспечения деятельности организаций и (или) эксплуатации объектов промышленности и права на которые возникли у участников земельных отношений по основаниям, предусмотренным настоящим Кодексом, федеральными законами и законами субъектов Российской Федерации.

Информация об изменениях:

*Пункт 2 изменен с 4 августа 2018 г. - [Федеральный закон от 3 августа 2018 г. N 342-ФЗ](#)*

*[См. предыдущую редакцию](#)*

2. В целях обеспечения деятельности организаций и (или) эксплуатации объектов промышленности могут предоставляться земельные участки для размещения производственных и административных зданий, сооружений и обслуживающих их объектов.

3. Утратил силу с 4 августа 2018 г. - [Федеральный закон](#) от 3 августа 2018 г. N 342-ФЗ

Информация об изменениях:

*[См. предыдущую редакцию](#)*

4. Утратил силу с 1 марта 2015 г.

Информация об изменениях:

*[См. текст пункта 4 статьи 85](#)*

## Статья 89. Земли энергетики

ГАРАНТ:

*См. [Энциклопедии, позиции высших судов](#) и другие комментарии к статье 89 ЗК РФ*

1. Землями энергетики признаются земли, которые используются или предназначены для обеспечения деятельности организаций и (или) эксплуатации объектов энергетики и права на которые возникли у участников земельных отношений по основаниям, предусмотренным настоящим Кодексом, федеральными законами и законами субъектов Российской Федерации.

Информация об изменениях:

*[Федеральным законом от 21 июля 2011 г. N 257-ФЗ в пункт 2 статьи 89 настоящего Кодекса внесены изменения, вступающие в силу по истечении девяноста дней после дня \[официального опубликования\]\(#\) названного Федерального закона](#)*

*[См. текст пункта в предыдущей редакции](#)*

2. В целях обеспечения деятельности организаций и объектов энергетики могут предоставляться земельные участки для:

1) размещения гидроэлектростанций, атомных станций, ядерных установок, пунктов хранения ядерных материалов и радиоактивных веществ, хранилищ радиоактивных отходов, тепловых станций и других электростанций, обслуживающих их сооружений и объектов;

ГАРАНТ:

*См. [Правила](#) принятия решений о размещении и сооружении ядерных установок, радиационных источников и пунктов хранения, утвержденные [постановлением](#) Правительства РФ от 14 марта 1997 г. N 306*

2) размещения объектов электросетевого хозяйства и иных определенных [законодательством](#) Российской Федерации об электроэнергетике объектов электроэнергетики.

Абзац утратил силу с 4 августа 2018 г. - [Федеральный закон](#) от 3 августа 2018 г. N 342-ФЗ

Информация об изменениях:

*[См. предыдущую редакцию](#)*

3. [Правила](#) определения размеров земельных участков для размещения воздушных линий электропередачи и опор линий связи, обслуживающих электрические сети, устанавливаются Правительством Российской Федерации.

## Статья 90. Земли транспорта

ГАРАНТ:

См. [Энциклопедии](#), [позиции высших судов](#) и другие комментарии к статье 90 ЗК РФ

Информация об изменениях:

[Пункт 1 изменен с 4 августа 2018 г. - Федеральный закон от 3 августа 2018 г. N 342-ФЗ](#)

[См. предыдущую редакцию](#)

1. Землями транспорта признаются земли, которые используются или предназначены для обеспечения деятельности организаций и (или) эксплуатации объектов автомобильного, морского, внутреннего водного, железнодорожного, воздушного, трубопроводного и иных видов транспорта и права на которые возникли у участников земельных отношений по основаниям, предусмотренным настоящим Кодексом, федеральными законами и законами субъектов Российской Федерации.

Информация об изменениях:

[Пункт 2 изменен с 4 августа 2018 г. - Федеральный закон от 3 августа 2018 г. N 342-ФЗ](#)

[См. предыдущую редакцию](#)

2. В целях обеспечения деятельности организаций и эксплуатации объектов железнодорожного транспорта могут предоставляться земельные участки для:

1) размещения железнодорожных путей;

Информация об изменениях:

[Федеральным законом от 23 июня 2014 г. N 171-ФЗ в подпункт 2 пункта 2 статьи 90 настоящего Кодекса внесены изменения, вступающие в силу с 1 марта 2015 г.](#)

[См. текст подпункта в предыдущей редакции](#)

2) размещения, эксплуатации и реконструкции зданий, сооружений, в том числе железнодорожных вокзалов, железнодорожных станций, а также устройств и других объектов, необходимых для эксплуатации, содержания, строительства, реконструкции, ремонта наземных и подземных зданий, сооружений, устройств и других объектов железнодорожного транспорта;

Информация об изменениях:

[Подпункт 3 изменен с 4 августа 2018 г. - Федеральный закон от 3 августа 2018 г. N 342-ФЗ](#)

[См. предыдущую редакцию](#)

3) установления полос отвода.

Свободные земельные участки на полосах отвода железных дорог в пределах земель железнодорожного транспорта могут передаваться в аренду гражданам и [юридическим лицам](#) для сельскохозяйственного использования, оказания услуг пассажирам, складирования грузов, устройства погрузочно-разгрузочных площадок, сооружения прирельсовых складов (за исключением складов горюче-смазочных материалов и автозаправочных станций любых типов, а также складов, предназначенных для хранения опасных веществ и материалов) и иных целей при условии соблюдения требований безопасности движения, установленных федеральными законами.

[Порядок](#) установления и использования полос отвода железных дорог определяется Правительством Российской Федерации.

ГАРАНТ:

См. [Положение](#) о порядке использования земель федерального железнодорожного транспорта в пределах полосы отвода железных дорог, утвержденное [приказом](#) МПС РФ от 15 мая 1999 г. N 26Ц

Информация об изменениях:

[Федеральным законом от 8 ноября 2007 г. N 257-ФЗ пункт 3 статьи 90 настоящего Кодекса изложен в новой редакции](#)

[См. текст пункта в предыдущей редакции](#)

3. В целях обеспечения дорожной деятельности могут предоставляться земельные участки для:

- 1) размещения автомобильных дорог;
- 2) размещения объектов дорожного сервиса, объектов, предназначенных для осуществления дорожной деятельности, стационарных постов органов внутренних дел;
- 3) установления полос отвода автомобильных дорог.

Информация об изменениях:

*Пункт 3.1 изменен с 4 августа 2018 г. - [Федеральный закон от 3 августа 2018 г. N 342-ФЗ](#)*

*[См. предыдущую редакцию](#)*

3.1. Земельные участки в границах полос отвода автомобильных дорог могут предоставляться в установленном настоящим Кодексом порядке гражданам и юридическим лицам для размещения объектов дорожного сервиса. Для создания необходимых условий использования автомобильных дорог и их сохранности, обеспечения соблюдения требований безопасности дорожного движения и обеспечения безопасности граждан создаются придорожные полосы автомобильных дорог. Установление границ полос отвода автомобильных дорог и границ придорожных полос автомобильных дорог, использование таких полос отвода и придорожных полос осуществляются в соответствии с настоящим Кодексом, [законодательством](#) Российской Федерации об автомобильных дорогах и о дорожной деятельности.

ГАРАНТ:

*См. [Административный регламент](#) Росавтодора предоставления государственной услуги по предоставлению гражданам или юридическим лицам земельных участков в границах полосы отвода автомобильной дороги федерального значения для размещения объектов дорожного сервиса, утвержденный [приказом](#) Минтранса России от 5 мая 2012 г. N 137*

Информация об изменениях:

*[Федеральным законом от 18 декабря 2006 г. N 232-ФЗ в пункт 4 статьи 90 настоящего Кодекса внесены изменения, вступающие в силу с 1 января 2007 г.](#)*

*[См. текст пункта в предыдущей редакции](#)*

4. В целях обеспечения деятельности организаций и эксплуатации объектов морского, внутреннего водного транспорта могут предоставляться земельные участки для:

- 1) размещения искусственно созданных внутренних водных путей;

Информация об изменениях:

*Подпункт 2 изменен с 1 ноября 2017 г. - [Федеральный закон от 18 июля 2017 г. N 177-ФЗ](#)*

*[См. предыдущую редакцию](#)*

2) размещения объектов инфраструктуры морских портов, объектов речных портов, причалов, пристаней, гидротехнических сооружений, других объектов, необходимых для эксплуатации, содержания, строительства, реконструкции, ремонта наземных и подземных зданий, сооружений, устройств и других объектов морского, внутреннего водного транспорта;

- 3) выделения береговой полосы.

Береговая полоса внутренних водных путей выделяется для работ, связанных с судоходством и сплавом по внутренним водным путям, вне территорий населенных пунктов. Порядок выделения береговой полосы и пользования ею определяется [Кодексом](#) внутреннего водного транспорта Российской Федерации.

Информация об изменениях:

*[Федеральным законом от 23 июня 2014 г. N 171-ФЗ в пункт 5 статьи 90 настоящего Кодекса внесены изменения, вступающие в силу с 1 марта 2015 г.](#)*

*[См. текст пункта в предыдущей редакции](#)*

5. В целях обеспечения деятельности организаций и эксплуатации объектов воздушного транспорта могут предоставляться земельные участки для размещения аэропортов, аэродромов, аэровокзалов, взлетно-посадочных полос, других наземных объектов, необходимых для эксплуатации, содержания, строительства, реконструкции, ремонта наземных и подземных зданий, сооружений, устройств и других объектов воздушного транспорта.

6. В целях обеспечения деятельности организаций и эксплуатации объектов трубопроводного транспорта могут предоставляться земельные участки для:

Информация об изменениях:

[Федеральным законом от 21 июля 2011 г. N 257-ФЗ в подпункт 1 пункта 6 статьи 90 настоящего Кодекса внесены изменения, вступающие в силу по истечении девяноста дней после дня официального опубликования названного Федерального закона](#)

[См. текст подпункта в предыдущей редакции](#)

1) размещения наземных объектов системы нефтепроводов, газопроводов, иных трубопроводов;

Информация об изменениях:

[Федеральным законом от 23 июня 2014 г. N 171-ФЗ в подпункт 2 пункта 6 статьи 90 настоящего Кодекса внесены изменения, вступающие в силу с 1 марта 2015 г.](#)

[См. текст подпункта в предыдущей редакции](#)

2) размещения наземных объектов, необходимых для эксплуатации, содержания, строительства, реконструкции, ремонта наземных и подземных зданий, сооружений, устройств и других объектов трубопроводного транспорта;

3) утратил силу.

Информация об изменениях:

[См. текст подпункта 3 пункта 6 статьи 90](#)

Абзац утратил силу с 4 августа 2018 г. - [Федеральный закон](#) от 3 августа 2018 г. N 342-ФЗ

Информация об изменениях:

[См. предыдущую редакцию](#)

7. В целях создания условий для строительства и реконструкции объектов автомобильного, водного, железнодорожного, воздушного и иных видов транспорта осуществляется резервирование земель. Порядок резервирования земель для указанных целей устанавливается федеральными законами.

Информация об изменениях:

[Федеральным законом от 23 июня 2014 г. N 171-ФЗ в пункт 8 статьи 90 настоящего Кодекса внесены изменения, вступающие в силу с 1 марта 2015 г.](#)

[См. текст пункта в предыдущей редакции](#)

8. Земельные участки, предоставленные под строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов трубопроводного транспорта, из состава земель других категорий не подлежат переводу в категорию земель транспорта и предоставляются на период осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта таких объектов. На земельные участки, где размещены подземные объекты трубопроводного транспорта, относящиеся к линейным объектам, оформление прав собственников объектов трубопроводного транспорта в порядке, установленном настоящим Кодексом, не требуется. У собственников земельных участков возникают ограничения прав в связи с установлением охранных зон таких объектов.

## Статья 91. Земли связи, радиовещания, телевидения, информатики

ГАРАНТ:

[См. Энциклопедии, позиции высших судов](#) и другие комментарии к статье 91 ЗК РФ

1. Землями связи, радиовещания, телевидения, информатики признаются земли, которые используются или предназначены для обеспечения деятельности организаций и (или) объектов связи, радиовещания, телевидения, информатики и права на которые возникли у участников земельных отношений по основаниям, предусмотренным настоящим Кодексом, федеральными законами и законами субъектов Российской Федерации.

2. В целях обеспечения связи (кроме космической связи), радиовещания, телевидения, информатики могут предоставляться земельные участки для размещения объектов соответствующих инфраструктур, включая:

- 1) эксплуатационные предприятия связи, на балансе которых находятся радиорелейные, воздушные, кабельные линии связи и соответствующие полосы отчуждения;
- 2) кабельные, радиорелейные и воздушные линии связи и линии радиофикации на трассах кабельных и воздушных линий связи и радиофикации и соответствующие охранные зоны линий связи;
- 3) подземные кабельные и воздушные линии связи и радиофикации и соответствующие охранные зоны линий связи;
- 4) наземные и подземные необслуживаемые усилительные пункты на кабельных линиях связи и соответствующие охранные зоны;
- 5) наземные сооружения и инфраструктуру спутниковой связи.

## Статья 92. Земли для обеспечения космической деятельности

ГАРАНТ:

[См. комментарии к статье 92 ЗК РФ](#)

1. Землями для обеспечения космической деятельности признаются земли, которые используются или предназначены для обеспечения деятельности организаций и (или) объектов космической деятельности и права на которые возникли у участников земельных отношений по основаниям, предусмотренным настоящим Кодексом, федеральными законами и законами субъектов Российской Федерации.

2. В целях обеспечения космической деятельности могут предоставляться земельные участки для размещения наземных объектов космической инфраструктуры, включая космодромы, стартовые комплексы и пусковые установки, командно-измерительные комплексы, центры и пункты управления полетами космических объектов, пункты приема, хранения и переработки информации, базы хранения космической техники, районы падения отделяющихся частей ракет, полигоны приземления космических объектов и взлетно-посадочные полосы, объекты экспериментальной базы для отработки космической техники, центры и оборудование для подготовки космонавтов, другие наземные сооружения и технику, используемые при осуществлении космической деятельности.

3. Земельные участки, используемые под районы падения отделяющихся частей ракет эпизодически, у [собственников земельных участков](#), [землепользователей](#), [землевладельцев](#) и [арендаторов](#) земельных участков не изымаются.

[Порядок](#) возмещения ущерба этим лицам определяется Правительством Российской Федерации.

Информация об изменениях:

[Федеральным законом от 30 июня 2003 г. N 86-ФЗ в статью 93 настоящего Кодекса внесены изменения, вступающие в силу с 1 июля 2003 г.](#)

[См. текст статьи в предыдущей редакции](#)

## Статья 93. Земли обороны и безопасности

ГАРАНТ:

[См. Энциклопедии](#), [позиции высших судов](#) и другие комментарии к статье 93 ЗК РФ

Информация об изменениях:

[Федеральным законом от 7 марта 2005 г. N 15-ФЗ в пункт 1 статьи 93 настоящего Кодекса внесены изменения](#)

[См. текст пункта в предыдущей редакции](#)

1. Землями обороны и безопасности признаются земли, которые используются или предназначены для обеспечения деятельности Вооруженных Сил Российской Федерации, других войск, воинских формирований и органов, организаций, предприятий, учреждений, осуществляющих функции по вооруженной защите целостности и неприкосновенности территории Российской Федерации, защите и охране Государственной границы Российской Федерации, информационной безопасности, другим видам безопасности в закрытых административно-

территориальных образованиях, и права на которые возникли у участников земельных отношений по основаниям, предусмотренным настоящим Кодексом, федеральными законами.

2. В целях обеспечения обороны могут предоставляться земельные участки для:

1) строительства, подготовки и поддержания в необходимой готовности Вооруженных Сил Российской Федерации, других войск, воинских формирований и органов (размещение военных организаций, учреждений и других объектов, дислокация войск и сил флота, проведение учений и иных мероприятий);

2) разработки, производства и ремонта вооружения, военной, специальной, космической техники и боеприпасов (испытательных полигонов, мест уничтожения оружия и захоронения отходов);

Информация об изменениях:

*Федеральным законом от 5 апреля 2013 г. N 55-ФЗ в подпункт 3 пункта 2 статьи 93 настоящего Кодекса внесены изменения*

*См. текст подпункта в предыдущей редакции*

3) размещения запасов материальных ценностей государственного материального резерва.

При необходимости временного использования земель (территорий) для проведения учений и других мероприятий, связанных с нуждами обороны, земельные участки у собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков не изымаются.

Использование этих земель осуществляется применительно к порядку, установленному для проведения изыскательских работ, а также для зон с особыми условиями использования.

3. В целях обеспечения защиты и охраны Государственной границы Российской Федерации в порядке, установленном **законодательством** Российской Федерации, отводятся в постоянное (бессрочное) пользование земельные полосы или участки для обустройства и содержания инженерно-технических сооружений и заграждений, пограничных знаков, пограничных просек, коммуникаций, пунктов пропуска через Государственную границу Российской Федерации и других объектов.

Нормы отвода земельных полос, размеры земельных участков, необходимых для обеспечения защиты и охраны Государственной границы Российской Федерации, порядок их использования, включая особенности хозяйственной, промысловой и иной деятельности, определяются законодательством Российской Федерации.

Информация об изменениях:

*Пункт 4 изменен с 1 января 2019 г. - Федеральный закон от 29 июля 2017 г. N 217-ФЗ*

*См. предыдущую редакцию*

4. Для размещения объектов по разработке, изготовлению, хранению и утилизации оружия массового поражения, переработке радиоактивных и других материалов, военных и иных объектов в закрытых административно-территориальных образованиях земельные участки предоставляются в постоянное (бессрочное) пользование или в аренду.

В закрытом административно-территориальном образовании устанавливается особый режим использования земель по решению Правительства Российской Федерации.

Исполнительные органы государственной власти и органы местного самоуправления, предусмотренные **статьей 39.2** настоящего Кодекса, должны принимать необходимые меры по предоставлению земельных участков для удовлетворения потребностей населения в развитии садоводства и огородничества, сельскохозяйственного производства, жилищного строительства за пределами закрытого административно-территориального образования.

5. Утратил силу с 1 марта 2015 г.

Информация об изменениях:

*См. текст пункта 5 статьи 93*

*Федеральным законом от 23 июня 2016 г. N 206-ФЗ пункт 5.1 статьи 93 настоящего Кодекса*

*изложен в новой редакции, вступающей в силу с 1 января 2017 г.*

*См. текст пункта в предыдущей редакции*

5.1. Земли обороны и безопасности, временно не используемые по целевому назначению, с согласия федерального органа исполнительной власти, уполномоченного в области обороны, или федерального органа исполнительной власти, уполномоченного в области безопасности, могут включаться в границы охотничьих угодий в **порядке**, установленном Правительством Российской Федерации.

6. В условиях чрезвычайного или военного положения использование земельных участков для нужд обороны и безопасности может осуществляться в порядке, установленном **статьей 51** настоящего Кодекса.

7. Утратил силу с 4 августа 2018 г. - **Федеральный закон** от 3 августа 2018 г. N 342-ФЗ

Информация об изменениях:

*См. предыдущую редакцию*

## Глава XVII. Земли особо охраняемых территорий и объектов

### Статья 94. Понятие и состав земель особо охраняемых территорий

ГАРАНТ:

*См. Энциклопедии, позиции высших судов и другие комментарии к статье 94 ЗК РФ*

1. К землям особо охраняемых территорий относятся земли, которые имеют особое природоохранное, научное, историко-культурное, эстетическое, рекреационное, оздоровительное и иное ценное значение, которые изъяты в соответствии с постановлениями федеральных органов государственной власти, органов государственной власти субъектов Российской Федерации или решениями органов местного самоуправления полностью или частично из хозяйственного использования и оборота и для которых установлен особый правовой режим.

2. К землям особо охраняемых территорий относятся земли:

Информация об изменениях:

*Федеральным законом от 28 декабря 2013 г. N 406-ФЗ в подпункт 1 пункта 2 статьи 94 настоящего Кодекса внесены изменения*

*См. текст подпункта в предыдущей редакции*

- 1) особо охраняемых природных территорий;
- 2) природоохранного назначения;
- 3) рекреационного назначения;
- 4) историко-культурного назначения;

Информация об изменениях:

*Федеральным законом от 28 декабря 2013 г. N 406-ФЗ подпункт 5 пункта 2 статьи 94 настоящего Кодекса внесены изменения*

*См. текст подпункта в предыдущей редакции*

- 5) особо ценные земли.

3. Порядок отнесения земель к землям особо охраняемых территорий федерального значения, порядок использования и охраны земель особо охраняемых территорий федерального значения устанавливаются Правительством Российской Федерации на основании федеральных законов.

4. Порядок отнесения земель к землям особо охраняемых территорий регионального и местного значения, порядок использования и охраны земель особо охраняемых территорий регионального и местного значения устанавливаются органами государственной власти субъектов Российской Федерации и органами местного самоуправления в соответствии с федеральными законами, законами субъектов Российской Федерации и нормативными правовыми актами органов местного самоуправления.

## 5. Утратил силу.

Информация об изменениях:

*См. текст пункта 5 статьи 94*

6. Земли особо охраняемых природных территорий, земли, занятые объектами культурного наследия Российской Федерации, используются для соответствующих целей. Использование этих земель для иных целей ограничивается или запрещается в случаях, установленных настоящим Кодексом, федеральными законами.

## Статья 95. Земли особо охраняемых природных территорий

ГАРАНТ:

*См. Энциклопедии, позиции высших судов и другие комментарии к статье 95 ЗК РФ*

Информация об изменениях:

*Федеральным законом от 28 декабря 2013 г. N 406-ФЗ в пункт 1 статьи 95 настоящего Кодекса внесены изменения*

*См. текст пункта в предыдущей редакции*

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

2. Земли особо охраняемых природных территорий относятся к объектам общенационального достояния и могут находиться в федеральной собственности, собственности субъектов Российской Федерации и в муниципальной собственности. В случаях, предусмотренных федеральными законами, допускается включение в земли особо охраняемых природных территорий земельных участков, принадлежащих гражданам и юридическим лицам на праве собственности.

Информация об изменениях:

*Федеральным законом от 21 декабря 2004 г. N 172-ФЗ в пункт 3 статьи 95 настоящего Кодекса внесены изменения, вступающие в силу с 5 января 2005 г.*

*См. текст пункта в предыдущей редакции*

3. На землях государственных природных заповедников, в том числе биосферных, национальных парков, природных парков, государственных природных заказников, памятников природы, дендрологических парков и ботанических садов, включающих в себя особо ценные экологические системы и объекты, ради сохранения которых создавалась особо охраняемая природная территория, запрещается деятельность, не связанная с сохранением и изучением природных комплексов и объектов и не предусмотренная федеральными законами и законами субъектов Российской Федерации. В пределах земель особо охраняемых природных территорий изменение целевого назначения земельных участков или прекращение прав на землю для нужд, противоречащих их целевому назначению, не допускается.

На специально выделенных земельных участках частичного хозяйственного использования в составе земель особо охраняемых природных территорий допускается ограничение хозяйственной и рекреационной деятельности в соответствии с установленным для них особым правовым режимом.

Информация об изменениях:

*Пункт 4 изменен с 4 августа 2018 г. - Федеральный закон от 3 августа 2018 г. N 342-ФЗ*

*См. предыдущую редакцию*

4. Для предотвращения неблагоприятных антропогенных воздействий на государственные природные заповедники, национальные парки, природные парки и памятники природы на прилегающих к ним земельных участках и водных объектах создаются охранные зоны. В границах

этих зон запрещается деятельность, оказывающая негативное воздействие на природные комплексы особо охраняемых природных территорий.

Информация об изменениях:

[Федеральным законом от 31 декабря 2014 г. N 499-ФЗ в пункт 5 статьи 95 настоящего Кодекса внесены изменения, вступающие в силу с 1 апреля 2015 г.](#)

[См. текст пункта в предыдущей редакции](#)

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

Информация об изменениях:

[Федеральным законом от 21 июля 2014 г. N 234-ФЗ в пункт 6 статьи 95 настоящего Кодекса внесены изменения, вступающие в силу с 1 января 2015 г.](#)

[См. текст пункта в предыдущей редакции](#)

6. Земли и земельные участки государственных заповедников, национальных парков находятся в федеральной собственности и предоставляются федеральным государственным бюджетным учреждениям, осуществляющим управление государственными природными заповедниками и национальными парками, в порядке, установленном законодательством Российской Федерации. Земельные участки в границах государственных заповедников и национальных парков не подлежат приватизации. В отдельных случаях допускается наличие в границах национальных парков земельных участков иных пользователей, а также собственников, деятельность которых не оказывает негативное воздействие на земли национальных парков и не нарушает режим использования земель государственных заповедников и национальных парков.

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

Информация об изменениях:

[Подпункт 1 изменен с 1 января 2019 г. - Федеральный закон от 29 июля 2017 г. N 217-ФЗ](#)

[См. предыдущую редакцию](#)

1) предоставление земельных участков для ведения садоводства, огородничества, индивидуального гаражного или индивидуального жилищного строительства;

Информация об изменениях:

[Подпункт 2 изменен с 4 августа 2018 г. - Федеральный закон от 3 августа 2018 г. N 342-ФЗ](#)

[См. предыдущую редакцию](#)

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

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

4) иные виды деятельности, запрещенные федеральными законами.

Информация об изменениях:

[Федеральным законом от 28 декабря 2013 г. N 406-ФЗ в пункт 8 статьи 95 настоящего Кодекса внесены изменения](#)

[См. текст пункта в предыдущей редакции](#)

8. Территории природных парков располагаются на землях, которые предоставлены

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

Информация об изменениях:

[Федеральным законом от 31 декабря 2014 г. N 499-ФЗ в пункт 9 статьи 95 настоящего Кодекса внесены изменения, вступающие в силу с 1 апреля 2015 г.](#)

[См. текст пункта в предыдущей редакции](#)

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

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

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

ГАРАНТ:

См. [Энциклопедии](#) и другие комментарии к статье 96 ЗК РФ

Информация об изменениях:

[Федеральным законом от 28 декабря 2013 г. N 406-ФЗ в пункт 1 статьи 96 настоящего Кодекса внесены изменения](#)

[См. текст пункта в предыдущей редакции](#)

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

ГАРАНТ:

См. [Положение](#) о признании территорий лечебно-оздоровительными местностями и курортами федерального значения, утвержденное [постановлением](#) Правительства РФ от 7 декабря 1996 г. N 1426

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

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

ГАРАНТ:

См. [Положение](#) об округах санитарной и горно-санитарной охраны лечебно-оздоровительных местностей и курортов федерального значения, утвержденное [постановлением](#) Правительства РФ от 7 декабря 1996 г. N 1425

## Статья 97. Земли природоохранного назначения

ГАРАНТ:

См. [Энциклопедии](#) и другие комментарии к статье 97 ЗК РФ

1. К землям природоохранного назначения относятся земли:

1) утратил силу;

Информация об изменениях:

См. [текст подпункта 1 пункта 1 статьи 97](#)

2) утратил силу;

Информация об изменениях:

См. [текст подпункта 2 пункта 1 статьи 97](#)

[Федеральным законом от 28 декабря 2013 г. N 406-ФЗ в подпункт 3 пункта 1 статьи 97 настоящего Кодекса внесены изменения](#)

См. [текст подпункта в предыдущей редакции](#)

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

4) утратил силу;

Информация об изменениях:

См. [текст подпункта 4 пункта 1 статьи 97](#)

5) иные земли, выполняющие природоохранные функции.

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

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

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

Информация об изменениях:

[Пункт 5 изменен с 8 июля 2018 г. - Федеральный закон от 27 июня 2018 г. N 164-ФЗ](#)

См. [предыдущую редакцию](#)

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

## Статья 98. Земли рекреационного назначения

ГАРАНТ:

См. [Энциклопедии](#), [позиции высших судов](#) и другие комментарии к статье 98 ЗК РФ

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

Информация об изменениях:

[Федеральным законом от 23 июня 2016 г. N 206-ФЗ в пункт 2 статьи 98 настоящего Кодекса](#)

*внесены изменения, вступающие в силу с 1 января 2017 г.*

*См. текст пункта в предыдущей редакции*

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

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

4. Утратил силу.

Информация об изменениях:

*См. текст пункта 4 статьи 98*

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

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

ГАРАНТ:

*См. Энциклопедии, позиции высших судов и другие комментарии к статье 99 ЗК РФ*

1. К землям историко-культурного назначения относятся земли:

- 1) объектов культурного наследия народов Российской Федерации (памятников истории и культуры), в том числе объектов археологического наследия;
- 2) достопримечательных мест, в том числе мест бытования исторических промыслов, производств и ремесел;
- 3) военных и гражданских захоронений.

Информация об изменениях:

*Федеральным законом от 21 декабря 2004 г. N 172-ФЗ в пункт 2 статьи 99 настоящего Кодекса внесены изменения, вступающие в силу с 5 января 2005 г.*

*См. текст пункта в предыдущей редакции*

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

Изменение целевого назначения земель историко-культурного назначения и не соответствующая их целевому назначению деятельность не допускаются.

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

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

Информация об изменениях:

*Федеральным законом от 18 декабря 2006 г. N 232-ФЗ в пункт 4 статьи 99 настоящего Кодекса внесены изменения, вступающие в силу с 1 января 2007 г.*

*См. текст пункта в предыдущей редакции*

4. В целях сохранения исторической, ландшафтной и градостроительной среды в соответствии с федеральными законами, законами субъектов Российской Федерации

устанавливаются зоны охраны объектов культурного наследия. В пределах земель историко-культурного назначения за пределами земель населенных пунктов вводится особый правовой режим использования земель, запрещающий деятельность, несовместимую с основным назначением этих земель. Использование земельных участков, не отнесенных к землям историко-культурного назначения и расположенных в указанных зонах охраны, определяется правилами землепользования и застройки в соответствии с требованиями охраны памятников истории и культуры.

#### **Статья 100. Особо ценные земли**

ГАРАНТ:

См. [Энциклопедии](#), [позиции высших судов](#) и другие комментарии к статье 100 ЗК РФ

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

Информация об изменениях:

[Федеральным законом от 13 мая 2008 г. N 66-ФЗ в пункт 2 статьи 100 настоящего Кодекса внесены изменения](#)

[См. текст пункта в предыдущей редакции](#)

2. На [собственников](#) таких земельных участков, [землепользователей](#), [землевладельцев](#) и [арендаторов](#) таких земельных участков возлагаются обязанности по их сохранению.

### **Глава XVIII. Земли лесного фонда, земли водного фонда и земли запаса**

Информация об изменениях:

[Статья 101 изменена с 1 января 2019 г. - Федеральный закон от 19 июля 2018 г. N 212-ФЗ](#)

[См. предыдущую редакцию](#)

#### **Статья 101. Земли лесного фонда**

ГАРАНТ:

См. [Энциклопедии](#), [позиции высших судов](#) и другие комментарии к статье 101 ЗК РФ

1. К землям лесного фонда относятся лесные земли и нелесные земли, состав которых устанавливается [лесным законодательством](#).

2. Порядок использования и охраны земель лесного фонда устанавливается настоящим Кодексом и [лесным законодательством](#).

Информация об изменениях:

[Федеральным законом от 3 июня 2006 г. N 73-ФЗ статья 102 настоящего Кодекса изложена в новой редакции](#)

[См. текст статьи в предыдущей редакции](#)

#### **Статья 102. Земли водного фонда**

ГАРАНТ:

См. [Энциклопедии](#) и другие комментарии к статье 102 ЗК РФ

1. К землям водного фонда относятся земли:

- 1) покрытые поверхностными водами, сосредоточенными в водных объектах;
- 2) занятые гидротехническими и иными сооружениями, расположенными на водных объектах.

Информация об изменениях:

[Федеральным законом от 22 июля 2008 г. N 141-ФЗ в пункт 2 статьи 102 настоящего Кодекса внесены изменения, вступающие в силу по истечении девяноста дней после дня официального опубликования названного Федерального закона](#)

[См. текст пункта в предыдущей редакции](#)

2. На землях, покрытых поверхностными водами, не осуществляется образование земельных участков.

Информация об изменениях:

[Федеральным законом от 10 мая 2007 г. N 69-ФЗ в пункт 3 статьи 102 настоящего Кодекса внесены изменения](#)

[См. текст пункта в предыдущей редакции](#)

3. В целях строительства водохранилищ и иных искусственных водных объектов осуществляется резервирование земель.

4. Порядок использования и охраны земель водного фонда определяется настоящим Кодексом и [водным законодательством](#).

### Статья 103. Земли запаса

ГАРАНТ:

[См. Энциклопедии, позиции высших судов и другие комментарии к статье 103 ЗК РФ](#)

1. К землям запаса относятся земли, находящиеся в государственной или муниципальной собственности и не предоставленные гражданам или юридическим лицам, за исключением земель фонда перераспределения земель, формируемого в соответствии со [статьей 80](#) настоящего Кодекса.

Информация об изменениях:

[Федеральным законом от 23 июня 2014 г. N 171-ФЗ в пункт 2 статьи 103 настоящего Кодекса внесены изменения, вступающие в силу с 1 марта 2015 г.](#)

[См. текст пункта в предыдущей редакции](#)

2. Использование земель запаса допускается после перевода их в другую категорию, за исключением случаев, если земли запаса включены в границы охотничьих угодий, случаев выполнения работ, связанных с пользованием недрами на таких землях, и иных предусмотренных федеральными законами случаев.

Информация об изменениях:

[Кодекс дополнен главой XIX с 4 августа 2018 г. - Федеральный закон от 3 августа 2018 г. N 342-ФЗ](#)

## Глава XIX. Зоны с особыми условиями использования территорий

### Статья 104. Цели установления зон с особыми условиями использования территорий

1. Зоны с особыми условиями использования территорий устанавливаются в следующих целях:

- 1) защита жизни и здоровья граждан;
- 2) безопасная эксплуатация объектов транспорта, связи, энергетики, объектов обороны страны и безопасности государства;
- 3) обеспечение сохранности объектов культурного наследия;
- 4) охрана окружающей среды, в том числе защита и сохранение природных лечебных ресурсов, предотвращение загрязнения, засорения, заиления водных объектов и истощения их вод, сохранение среды обитания водных биологических ресурсов и других объектов животного и растительного мира;
- 5) обеспечение обороны страны и безопасности государства.

2. В целях, предусмотренных [пунктом 1](#) настоящей статьи, в границах зон с особыми условиями использования территорий устанавливаются ограничения использования земельных

участков, которые распространяются на все, что находится над и под поверхностью земель, если иное не предусмотрено законами **о недрах**, **воздушным** и **водным законодательством**, и ограничивают или запрещают размещение и (или) использование расположенных на таких земельных участках объектов недвижимого имущества и (или) ограничивают или запрещают использование земельных участков для осуществления иных видов деятельности, которые несовместимы с целями установления зон с особыми условиями использования территорий.

3. Земельные участки, включенные в границы зон с особыми условиями использования территорий, у собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков не изымаются, если иное не предусмотрено федеральным законом.

### **Статья 105.** Виды зон с особыми условиями использования территорий

Могут быть установлены следующие виды зон с особыми условиями использования территорий:

- 1) зоны охраны объектов культурного наследия;
- 2) **защитная зона** объекта культурного наследия;
- 3) **охранная зона** объектов электроэнергетики (объектов электросетевого хозяйства и объектов по производству электрической энергии);
- 4) охранная зона железных дорог;
- 5) придорожные полосы автомобильных дорог;
- 6) **охранная зона** трубопроводов (газопроводов, нефтепроводов и нефтепродуктопроводов, аммиакопроводов);
- 7) **охранная зона** линий и сооружений связи;
- 8) приаэродромная территория;
- 9) **зона** охраняемого объекта;
- 10) **зона** охраняемого военного объекта, охранная зона военного объекта, запретные и специальные зоны, устанавливаемые в связи с размещением указанных объектов;
- 11) **охранная зона** особо охраняемой природной территории (государственного природного заповедника, национального парка, природного парка, памятника природы);
- 12) **охранная зона** стационарных пунктов наблюдений за состоянием окружающей среды, ее загрязнением;
- 13) водоохранная (рыбоохранная) зона;
- 14) **прибрежная защитная полоса**;
- 15) округ санитарной (горно-санитарной) охраны лечебно-оздоровительных местностей, курортов и природных лечебных ресурсов;
- 16) **зоны санитарной охраны** источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, а также устанавливаемые в случаях, предусмотренных **Водным кодексом** Российской Федерации, в отношении подземных водных объектов зоны специальной охраны;
- 17) **зоны затопления и подтопления**;
- 18) санитарно-защитная зона;
- 19) зона ограничений передающего радиотехнического объекта, являющегося объектом капитального строительства;
- 20) **охранная зона** пунктов государственной геодезической сети, государственной нивелирной сети и государственной гравиметрической сети;
- 21) **зона наблюдения**;
- 22) зона безопасности с особым правовым режимом;
- 23) **рыбоохранная зона озера Байкал**;
- 24) рыбохозяйственная заповедная зона;
- 25) зона минимальных расстояний до магистральных или промышленных трубопроводов (газопроводов, нефтепроводов и нефтепродуктопроводов, аммиакопроводов);
- 26) **охранная зона гидроэнергетического объекта**;
- 27) охранная зона объектов инфраструктуры метрополитена;

28) охранная зона тепловых сетей.

### **Статья 106. Установление, изменение, прекращение существования зон с особыми условиями использования территорий**

ГАРАНТ:

До утверждения Правительством РФ положения о зоне с особыми условиями использования территории соответствующего вида решение об установлении такой зоны принимается или ее установление путем согласования границ **осуществляется** в соответствии с требованиями настоящей статьи (в редакции **Федерального закона** от 3 августа 2018 г. N 342-ФЗ) в порядке, установленном до дня **официального опубликования** названного Федерального закона Правительством РФ для зоны с особыми условиями использования территории соответствующего вида

1. Правительство Российской Федерации утверждает положение в отношении каждого вида зон с особыми условиями использования территорий, за исключением зон с особыми условиями использования территорий, которые возникают в силу федерального закона (водоохранные (рыбоохранные) зоны, прибрежные защитные полосы, защитные зоны объектов культурного наследия), в котором должны быть определены:

1) порядок подготовки и принятия решений об установлении, изменении, о прекращении существования указанных зон;

2) исчерпывающий перечень объектов, территорий, в связи с размещением которых или в целях защиты и сохранения которых устанавливается зона с особыми условиями использования территории, или критерии таких объектов, виды территорий;

3) срок, на который устанавливаются указанные зоны, за исключением случаев установления зон бессрочно;

4) требования к предельным размерам указанных зон и (или) правила определения размеров зон, за исключением случаев, если требования к таким предельным размерам и (или) правилам определения размеров зон установлены федеральным законом;

5) порядок обозначения **границы** зоны с особыми условиями использования территории и (или) местоположения объекта, в связи с размещением которого устанавливается зона с особыми условиями использования территории, на местности;

6) перечень ограничений использования земельных участков, которые могут быть установлены в границах указанных зон, за исключением случаев, если перечень этих ограничений установлен федеральным законом, а также перечень ограничений хозяйственной и иной деятельности, которые могут быть установлены на водном объекте в случае, если в границы зоны с особыми условиями использования территории включаются акватория водного объекта, ее часть. Данным положением могут быть установлены разные перечни таких ограничений в зависимости от видов или характеристик объектов и (или) территорий, в отношении которых устанавливаются зоны с особыми условиями использования территорий;

7) правила определения размеров территорий в случае, если в границах зоны с особыми условиями использования территории могут выделяться две или более территории, в отношении которых устанавливаются различные ограничения использования земельных участков, в том числе для достижения различных целей установления такой зоны, предусмотренных **пунктом 1 статьи 104** настоящего Федерального закона (далее также - подзоны), а также перечень ограничений использования земельных участков, водных объектов, которые могут быть установлены в границах указанных территорий (за исключением случаев, если перечень этих ограничений в отношении каждой территории установлен федеральным законом);

8) информация о возможности или невозможности установления отдельных ограничений использования земельных участков, водных объектов, их частей при установлении зоны с особыми условиями использования территории, ее подзон из перечней ограничений, предусмотренных **подпунктами 6 и 7** настоящего пункта, в зависимости от характеристик объектов или территорий, в отношении которых устанавливается зона с особыми условиями использования территории;

9) федеральные органы исполнительной власти, уполномоченные на принятие решений об

установлении, изменении, о прекращении существования зоны с особыми условиями использования территории, за исключением случаев, если федеральным законом принятие указанных решений отнесено к полномочиям органов государственной власти субъектов Российской Федерации, органов местного самоуправления;

10) сведения о праве иных лиц, не являющихся правообладателями зданий, сооружений, в связи с размещением которых устанавливается зона с особыми условиями использования территории, застройщиками, обеспечивающими строительство, реконструкцию таких зданий, сооружений, обратиться с заявлением об установлении, изменении или о прекращении существования зоны с особыми условиями использования территории;

11) исчерпывающий перечень документов, представляемых для принятия решений об установлении, изменении, о прекращении существования зоны с особыми условиями использования территории, способы их представления, а в случае подачи данных документов в форме электронных документов - требования к формату электронных документов;

12) случаи, при которых требуется изменение зоны с особыми условиями использования территории, а также при необходимости случаи, при которых требуется изменение зоны с особыми условиями использования территории, установленной в отношении планируемого к строительству, реконструкции объекта капитального строительства, после ввода такого объекта капитального строительства в эксплуатацию по итогам оценки фактического воздействия такого объекта, сроки обращения правообладателя такого объекта в уполномоченные органы с заявлением об изменении зоны;

13) основания прекращения существования зоны с особыми условиями использования территории. Указанным положением может быть предусмотрено прекращение существования зоны с особыми условиями использования территории одновременно с прекращением существования объекта, в отношении которого установлена такая зона;

14) исчерпывающий перечень оснований для отказа в принятии решений об установлении, изменении, о прекращении существования зоны с особыми условиями использования территории.

Информация об изменениях:

*Пункт 2 изменен с 2 августа 2019 г. - [Федеральный закон от 2 августа 2019 г. N 283-ФЗ](#)*

*[См. предыдущую редакцию](#)*

2. При определении перечня ограничений использования земельных участков, которые могут быть установлены в границах зоны с особыми условиями использования территории, должны устанавливаться исчерпывающий перечень видов зданий, сооружений, их разрешенного использования (назначения), и (или) требования к параметрам зданий, сооружений, размещение которых допускается или запрещается в границах указанной зоны, и (или) требования к зданиям, сооружениям, размещение которых допускается в границах указанной зоны, исходя из оценки их влияния на объект, территорию, в целях охраны которых установлена указанная зона, или из оценки влияния объекта, территории, в целях охраны которых установлена указанная зона, на размещаемые здания, сооружения при условии, что оценка соответствия данным требованиям может являться предметом экспертизы проектной документации. При определении перечня ограничений использования земельных участков, которые могут быть установлены в границах зоны с особыми условиями использования территории, должен устанавливаться исчерпывающий перечень видов деятельности, осуществление которых допускается и (или) запрещается в границах указанной зоны.

ГАРАНТ:

Положение пункта 3 (в редакции [Федерального закона](#) от 3 августа 2018 г. N 342-ФЗ) о запрете требования согласования размещения зданий, сооружений в границах зоны с особыми условиями использования территории **не применяется** в случае, предусмотренном **частью 3 статьи 4** [Федерального закона](#) от 1 июля 2017 года N 135-ФЗ

3. Требовать согласования размещения зданий, сооружений или осуществления иных видов деятельности в границах зоны с особыми условиями использования территории не допускается, за исключением случаев размещения зданий, сооружений в границах придорожных полос

автомобильных дорог общего пользования.

4. Правительство Российской Федерации вправе утвердить отдельно положения о зонах с особыми условиями использования территорий одного вида, устанавливаемых в отношении объектов и (или) территорий разных видов.

5. При пересечении границ различных зон с особыми условиями использования территорий действуют все ограничения использования земельных участков, установленные для каждой из таких зон, за исключением ограничений, препятствующих эксплуатации, обслуживанию и ремонту здания, сооружения, в связи с размещением которых была установлена одна из зон с особыми условиями использования территорий, при условии, что такие ограничения не установлены в целях охраны жизни граждан или обеспечения безопасности полетов воздушных судов.

6. Если иное не предусмотрено настоящей статьей, установление, изменение, прекращение существования зоны с особыми условиями использования территории осуществляются на основании решения уполномоченного органа государственной власти, органа местного самоуправления.

7. В решении об установлении зоны с особыми условиями использования территории указываются:

1) наименование, вид объекта, территории, в связи с размещением которых или в целях защиты и сохранения которых устанавливается зона с особыми условиями использования территории, адрес или местоположение таких объектов, территории, за исключением установления указанных в [подпунктах 9 и 10 статьи 105](#) настоящего Кодекса зон с особыми условиями использования территорий. В случае установления зоны с особыми условиями использования территории в связи с размещением вновь создаваемого объекта капитального строительства в решении об установлении зоны с особыми условиями использования территории указываются наименование объекта капитального строительства в соответствии с проектной документацией такого объекта и адрес земельного участка, на котором планируется строительство такого объекта;

2) конкретные ограничения использования земельных участков из перечня ограничений, установленных федеральным законом или положением о зоне с особыми условиями использования территории соответствующего вида, за исключением случая, предусмотренного [пунктом 8](#) настоящей статьи. Включение в решение об установлении зоны с особыми условиями использования территории ограничений использования земельных участков, не предусмотренных федеральным законом или положением о зоне с особыми условиями использования территории, не допускается;

3) сведения о подзонах, их количестве, конкретные ограничения использования земельных участков в границах каждой подзоны из перечня ограничений, установленных федеральным законом или положением о зоне с особыми условиями использования территории, за исключением случая, предусмотренного [пунктом 8](#) настоящей статьи (в случае, если федеральным законом, положением о зоне с особыми условиями использования территории предусмотрено выделение в границах этой зоны подзон);

4) сведения о правообладателе здания, сооружения, застройщике, об органе государственной власти или органе местного самоуправления, обязанных возместить убытки, причиненные в связи с установлением, изменением зоны с особыми условиями использования территории в соответствии с [пунктами 8 и 9 статьи 57.1](#) настоящего Кодекса;

5) срок наступления обязанности по возмещению убытков в соответствии со [статьей 57.1](#) настоящего Кодекса.

8. В случае, если в соответствии с федеральным законом или положением о зоне с особыми условиями использования территории соответствующего вида установленный перечень ограничений использования земельных участков является единым для всех зон данного вида и не может меняться в зависимости от характеристик объекта или территории, применительно к которым устанавливается зона с особыми условиями использования территории, в решении об установлении зоны с особыми условиями использования территории не указываются ограничения использования земельных участков в границах зоны с особыми условиями использования территории, ее подзон, а указываются сведения о федеральном законе или положении о зоне с

особыми условиями использования территории, которыми установлены указанные ограничения.

9. В решении об изменении зоны с особыми условиями использования территории указываются сведения об изменении границы зоны с особыми условиями использования территории, ее подзоны и (или) ограничения использования земельных участков, расположенных в границах данной зоны, ее подзоны, которые отличаются от указанных ограничений, предусмотренных в решении об установлении данной зоны с особыми условиями использования территории.

10. Обязательным приложением к решению об установлении зоны с особыми условиями использования территории, а также к решению об изменении зоны с особыми условиями использования территории, предусматривающему изменение границ данной зоны, являются сведения о границах данной зоны, которые должны содержать графическое описание местоположения границ данной зоны, перечень координат характерных точек этих границ в системе координат, установленной для ведения Единого государственного реестра недвижимости. **Форма** графического описания местоположения границ зоны с особыми условиями использования территории, **требования** к точности определения координат характерных точек границ зоны с особыми условиями использования территории, формату электронного документа, содержащего указанные сведения, устанавливаются федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере ведения Единого государственного реестра недвижимости, осуществления государственного кадастрового учета недвижимого имущества, государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, предоставления сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости.

11. Подготовка предусмотренных **пунктом 10** настоящей статьи сведений о границах зоны с особыми условиями использования территории обеспечивается собственниками зданий, сооружений, в связи с размещением которых устанавливаются или изменяются соответствующие зоны (концессионером, частным партнером в период действия концессионного соглашения, соглашения о государственно-частном партнерстве, соглашения о муниципально-частном партнерстве, предметом которых является эксплуатация (использование) таких здания, сооружения, если иное не предусмотрено указанными соглашениями), иным правообладателем таких здания, сооружения, если данная обязанность предусмотрена документом, на основании которого им осуществляются владение и (или) пользование такими зданием, сооружением, застройщиками в случае установления зоны с особыми условиями использования территории в связи с размещением планируемого к строительству объекта, а при отсутствии правообладателей, застройщиков или в случае установления зон с особыми условиями использования территорий по основаниям, не связанным с размещением зданий, сооружений, - органами государственной власти или органами местного самоуправления, уполномоченными на принятие решений об установлении, изменении, о прекращении существования зоны с особыми условиями использования территории, органами государственной власти или органами местного самоуправления, уполномоченными на установление границ зоны с особыми условиями использования территории, возникающей в силу федерального закона.

12. В случае, если в границах зоны с особыми условиями использования территории выделяются две или более подзоны, сведения о границах таких подзон подготавливаются в соответствии с **пунктами 10 и 11** настоящей статьи, являются обязательными приложениями к решению об установлении зоны с особыми условиями использования территории или к решению об изменении зоны с особыми условиями использования территории, предусматривающему изменение границ таких подзон, и включаются в состав сведений о местоположении границ зоны с особыми условиями использования территории.

13. В случае планируемого строительства объекта капитального строительства, в связи с размещением которого в соответствии с федеральным законом, положением о зоне с особыми условиями использования территории подлежит установлению зона с особыми условиями использования территории, или в случае реконструкции объекта капитального строительства, в результате которой в отношении реконструированного объекта подлежит установлению зона с

особыми условиями использования территории или ранее установленная зона с особыми условиями использования территории подлежит изменению, застройщик до дня обращения в уполномоченные в соответствии с [Градостроительным кодексом](#) Российской Федерации на выдачу разрешений на строительство органы государственной власти, органы местного самоуправления, организации с заявлением о выдаче разрешения на строительство обязан обратиться с заявлением об установлении или изменении зоны с особыми условиями использования территории с приложением документов, предусмотренных положением о зоне с особыми условиями использования территории соответствующего вида, в органы государственной власти или органы местного самоуправления, уполномоченные на принятие решений об установлении, изменении, о прекращении существования зоны с особыми условиями использования территории.

14. Орган государственной власти, орган местного самоуправления, принявшие решение об установлении или изменении зоны с особыми условиями использования территории на основании заявления, предусмотренного [пунктом 13](#) настоящей статьи, в течение двух рабочих дней со дня принятия указанного решения направляют (в том числе с использованием единой системы межведомственного электронного взаимодействия и подключаемых к ней региональных систем межведомственного электронного взаимодействия) его копию в орган государственной власти, орган местного самоуправления, организацию, уполномоченные в соответствии с [Градостроительным кодексом](#) Российской Федерации на выдачу разрешений на строительство объекта капитального строительства, в связи с размещением которого установлена или изменена зона с особыми условиями использования территории.

15. В случае, если для строительства, реконструкции объекта капитального строительства, в связи с размещением которого устанавливается зона с особыми условиями использования территории, не требуется выдача разрешения на строительство, застройщик в срок не позднее пяти рабочих дней со дня утверждения проектной документации на строительство, реконструкцию такого объекта обязан обратиться с заявлением об установлении или изменении зоны с особыми условиями использования территории с приложением документов, предусмотренных положением о зоне с особыми условиями использования территории соответствующего вида, в органы государственной власти или органы местного самоуправления, уполномоченные на принятие решений об установлении, изменении, о прекращении существования зоны с особыми условиями использования территории.

16. В случае, если в связи с размещением объекта капитального строительства, планируемого к строительству, реконструкции, подлежат установлению зоны с особыми условиями использования территорий разного вида, предусмотренные [пунктами 13](#) и [15](#) настоящей статьи требования должны быть выполнены застройщиком в отношении зоны с особыми условиями использования территории каждого вида.

17. В решении о прекращении существования зоны с особыми условиями использования территории указываются сведения о прекращении существования данной зоны и прекращении действия ограничений использования земельных участков, расположенных в границах данной зоны.

18. В случае принятия решения об установлении или изменении зоны с особыми условиями использования территории на основании заявления, предусмотренного [пунктом 13](#) настоящей статьи, орган государственной власти, орган местного самоуправления, принявшие указанное решение, также принимают решение о прекращении существования зоны с особыми условиями использования территории или об отмене решения об изменении зоны с особыми условиями использования территории в срок не позднее чем три месяца со дня истечения одного года со дня окончания срока действия разрешения на строительство объекта капитального строительства, в связи с размещением которого была установлена или изменена зона с особыми условиями использования территории, в случае, если до истечения указанного срока данный объект не введен в эксплуатацию или не внесены изменения в разрешение на строительство в части продления срока действия такого разрешения.

19. В случае, если зона с особыми условиями использования территории возникает в силу федерального закона, принятие решения об установлении или изменении зоны с особыми

условиями использования территории не требуется. В этом случае уполномоченными в соответствии с федеральными законами органами государственной власти или органами местного самоуправления осуществляется подготовка предусмотренных [пунктом 10](#) настоящей статьи сведений о границах такой зоны с особыми условиями использования территории.

20. Орган государственной власти, орган местного самоуправления муниципального района не позднее пяти рабочих дней со дня принятия решения об установлении, изменении, о прекращении существования зоны с особыми условиями использования территории, орган государственной власти, орган местного самоуправления, подготовившие сведения о границах зоны с особыми условиями использования территории в случаях, предусмотренных [пунктом 19](#) настоящей статьи, направляют (в том числе с использованием единой системы межведомственного электронного взаимодействия и подключаемых к ней региональных систем межведомственного электронного взаимодействия) копию указанного решения или сведения о границах зоны с особыми условиями использования территории в орган местного самоуправления городского округа, поселения, применительно к территориям которых установлена зона с особыми условиями использования территории.

21. Правообладатели земельных участков и расположенных на них объектов недвижимого имущества, находящихся в границах зоны с особыми условиями использования территории, должны быть уведомлены органом регистрации прав о внесении сведений о зоне с особыми условиями использования территории в Единый государственный реестр недвижимости или об изменении таких сведений в порядке, установленном [Федеральным законом "О государственной регистрации недвижимости"](#). Границы зоны с особыми условиями использования территории в случае, если это предусмотрено положением о зоне с особыми условиями использования территории соответствующего вида, и (или) местоположение объекта, в связи с размещением которого устанавливается зона с особыми условиями использования территории, должны быть обозначены на местности специальными знаками, за исключением случаев, если правообладателем земельного участка не обеспечен доступ на земельный участок для размещения таких знаков. Обозначение на местности границ подзон в случае их выделения в границах зоны с особыми условиями использования территории не требуется, если иное не предусмотрено федеральным законом, положением о зоне с особыми условиями использования территории соответствующего вида.

22. Зоны с особыми условиями использования территорий устанавливаются бессрочно или на определенный срок. В случае, если зона с особыми условиями использования территории установлена на определенный срок, а также в случае, если положением о зоне с особыми условиями использования территории соответствующего вида предусмотрено прекращение существования такой зоны одновременно с прекращением существования объекта, в связи с размещением которого она установлена, по истечении указанного срока, со дня прекращения существования указанного объекта данная зона прекращает существование, при этом принятие решения о прекращении существования зоны с особыми условиями использования территории не требуется. Защитная зона объекта культурного наследия, зона охраны объекта культурного наследия прекращают существование без принятия решения о прекращении существования таких зон в случае исключения объекта культурного наследия из единого государственного реестра объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации.

23. Зоны с особыми условиями использования территорий устанавливаются независимо от категорий земель и видов разрешенного использования земельных участков.

24. Зоны с особыми условиями использования территорий, в том числе возникающие в силу закона, ограничения использования земельных участков в таких зонах считаются установленными, измененными со дня внесения сведений о зоне с особыми условиями использования территории, соответствующих изменений в сведения о такой зоне в Единый государственный реестр недвижимости. Зоны с особыми условиями использования территорий считаются прекратившими существование, а ограничения использования земельных участков в таких зонах недействующими со дня исключения сведений о зоне с особыми условиями использования территории из Единого государственного реестра недвижимости, если иное не предусмотрено настоящей статьей,

федеральным законом.

25. В случае перехода прав на объект, в связи с размещением которого установлена зона с особыми условиями использования территории, принятие нового решения об установлении зоны с особыми условиями использования территории или решения об изменении данной зоны не требуется.

**Статья 107. Последствия установления, изменения, прекращения существования зон с особыми условиями использования территорий**

1. Со дня установления или изменения зоны с особыми условиями использования территории на земельных участках, расположенных в границах такой зоны, не допускаются строительство, использование зданий, сооружений, разрешенное использование (назначение) которых не соответствует ограничениям использования земельных участков, предусмотренных решением об установлении, изменении зоны с особыми условиями использования территории, а также иное использование земельных участков, не соответствующее указанным ограничениям, если иное не предусмотрено [пунктами 2 и 4](#) настоящей статьи. Реконструкция указанных зданий, сооружений может осуществляться только путем их приведения в соответствие с ограничениями использования земельных участков, установленными в границах зоны с особыми условиями использования территории.

2. Со дня установления или изменения зоны с особыми условиями использования территории в отношении планируемых к строительству, реконструкции объектов капитального строительства и до дня ввода указанных объектов в эксплуатацию независимо от ограничений использования земельных участков, установленных в границах зоны с особыми условиями использования территории, допускается, за исключением случая установления зоны с особыми условиями использования территории в соответствии с [пунктом 15 статьи 106](#) настоящего Кодекса:

1) использование земельных участков, расположенных в границах данной зоны, в соответствии с ранее установленным видом разрешенного использования земельных участков для целей, не связанных со строительством, с реконструкцией объектов капитального строительства;

2) использование земельных участков, расположенных в границах данной зоны, для строительства, реконструкции объектов капитального строительства на основании разрешения на строительство, выданного до дня установления или изменения зоны с особыми условиями использования территории, или в случае начала строительства, реконструкции до дня установления или изменения данной зоны, если для строительства, реконструкции указанного объекта капитального строительства не требуется выдача разрешения на строительство;

3) использование зданий, сооружений, расположенных в границах такой зоны, в соответствии с их видом разрешенного использования.

3. Изменение видов разрешенного использования указанных в [пункте 2](#) настоящей статьи земельных участков, иных объектов недвижимости допускается только с учетом ограничений прав на использование земельных участков, установленных в границах зоны с особыми условиями использования территории.

4. Приведение разрешенного использования (назначения) и (или) параметров зданий, сооружений, введенных в эксплуатацию до дня установления зоны с особыми условиями использования территории, разрешенного использования земельных участков в соответствии с ограничениями использования земельных участков, установленными в границах зоны с особыми условиями использования территории, или снос зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства, размещение которых в зоне с особыми условиями использования территории не допускается, осуществляется в течение трех лет со дня установления такой зоны, а в случае, предусмотренном [пунктом 2](#) настоящей статьи, в течение двух лет со дня ввода в эксплуатацию построенного, реконструированного объекта капитального строительства, в связи с размещением которого установлена или изменена такая зона.

5. Снос объектов недвижимого имущества, расположенных на земельных участках в границах зон с особыми условиями использования территорий, осуществляется в случае, если в соответствии с ограничениями использования земельных участков, установленными в границах

зоны с особыми условиями использования территории, размещение объектов недвижимого имущества запрещается, или в случае, если собственник объекта недвижимости не изменил его разрешенное использование (назначение) на вид разрешенного использования, допустимый в соответствии с указанными ограничениями и градостроительным регламентом, лесохозяйственным регламентом, положением об особо охраняемой природной территории, в срок, предусмотренный соглашением о возмещении убытков, а в случае отсутствия указанного соглашения в срок, предусмотренный [пунктом 4](#) настоящей статьи.

6. Возмещение правообладателям земельных участков, иных объектов недвижимости, публично-правовым образованиям убытков, причиненных ограничением их прав в связи с установлением, изменением зон с особыми условиями использования территорий, осуществляется в соответствии со [статьей 57.1](#) настоящего Кодекса.

ГАРАНТ:

О случаях применения пункта 7 см. также [Федеральный закон](#) от 3 августа 2018 г. N 342-ФЗ

7. В случае, если установление или изменение зоны с особыми условиями использования территории приводит к невозможности использования земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимого имущества, за исключением объекта, в отношении которого принято решение о сносе самовольной постройки либо решение о сносе самовольной постройки или ее приведении в соответствие с установленными требованиями (кроме случаев, если данное решение принято исключительно в связи с несоответствием такого объекта обязательным требованиям к количеству этажей и (или) высоте объекта), в соответствии с их разрешенным использованием, по требованию гражданина или юридического лица - собственника таких земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимого имущества указанные в [пунктах 8 и 9 статьи 57.1](#) настоящего Кодекса правообладатели зданий, сооружений, в связи с размещением которых принято решение об установлении или изменении зоны с особыми условиями использования территории, застройщики, органы государственной власти, органы местного самоуправления обязаны выкупить такие земельный участок и (или) расположенный на нем объект недвижимого имущества.

ГАРАНТ:

О случаях применения пункта 8 см. также [Федеральный закон](#) от 3 августа 2018 г. N 342-ФЗ

8. В случае, если земельный участок, который находится в государственной или муниципальной собственности и использование которого в соответствии с его разрешенным использованием в связи с установлением или изменением зоны с особыми условиями использования территории невозможно, принадлежит гражданину или юридическому лицу на праве постоянного (бессрочного) пользования, пожизненного наследуемого владения, аренды, безвозмездного пользования, по требованию землепользователя, землевладельца или арендатора такого земельного участка указанные в [пункте 8 статьи 57.1](#) настоящего Кодекса правообладатели зданий, сооружений, в связи с размещением которых принято решение об установлении или изменении зоны с особыми условиями использования территории, застройщики, органы государственной власти, органы местного самоуправления обязаны предоставить возмещение за прекращение указанных прав на земельный участок. В этом случае заключенное этими лицами соглашение о предоставлении возмещения за прекращение прав на земельный участок и предоставление такого возмещения являются основанием для прекращения права постоянного (бессрочного) пользования, права пожизненного наследуемого владения земельным участком или досрочного прекращения договора аренды земельного участка, договора безвозмездного пользования земельным участком.

ГАРАНТ:

О случаях применения пункта 9 см. также [Федеральный закон](#) от 3 августа 2018 г. N 342-ФЗ

9. Размер возмещения при выкупе земельных участков и расположенных на них объектов недвижимого имущества, возмещения за прекращение прав на земельные участки в случаях, предусмотренных [пунктами 7 и 8](#) настоящей статьи, определяется по правилам, предусмотренным [пунктами 1 - 4, 6 - 9 статьи 56.8](#) настоящего Кодекса. При этом определение размера возмещения производится исходя из вида разрешенного использования земельного участка на день,

предшествующий дню принятия решения об установлении или изменении зоны с особыми условиями использования территории. Правообладатели земельных участков и расположенных на них объектов недвижимого имущества несут риск отнесения на них затрат и убытков, связанных со строительством, с реконструкцией зданий, сооружений на таких земельных участках, осуществлением неотделимых улучшений объектов недвижимости, со дня установления или изменения зоны с особыми условиями использования территории, за исключением случая, предусмотренного [пунктом 2](#) настоящей статьи.

ГАРАНТ:

О случаях применения пункта 10 см. также [Федеральный закон](#) от 3 августа 2018 г. N 342-ФЗ

10. Порядок заключения соглашения о выкупе земельного участка и (или) иного объекта недвижимого имущества в связи с невозможностью их использования в соответствии с ранее установленным разрешенным использованием в результате установления или изменения зоны с особыми условиями использования территории, порядок предоставления возмещения за прекращение прав на такой земельный участок устанавливаются Правительством Российской Федерации.

ГАРАНТ:

О случаях применения пункта 11 см. также [Федеральный закон](#) от 3 августа 2018 г. N 342-ФЗ

11. Уполномоченный орган в срок не более десяти рабочих дней со дня поступления предусмотренного [пунктом 8](#) настоящей статьи соглашения о предоставлении возмещения за прекращение прав на земельный участок и документов, подтверждающих предоставление такого возмещения, принимает решение о прекращении права постоянного (бессрочного) пользования, права пожизненного наследуемого владения земельным участком либо расторгает договор аренды земельного участка, договор безвозмездного пользования земельным участком.

ГАРАНТ:

О случаях применения пункта 12 см. также [Федеральный закон](#) от 3 августа 2018 г. N 342-ФЗ

12. Выкуп земельного участка и расположенного на нем объекта недвижимого имущества, возмещение за прекращение прав на земельный участок в соответствии с [пунктами 7 и 8](#) настоящей статьи осуществляются по требованию гражданина или юридического лица - правообладателя земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимого имущества, направляемому соответственно правообладателю здания, сооружения, в связи с размещением которых принято решение об установлении или изменении зоны с особыми условиями использования территории, застройщику, в орган государственной власти, орган местного самоуправления, которые указаны в [пунктах 8 и 9 статьи 57.1](#) настоящего Кодекса.

13. Указанное в [пункте 12](#) настоящей статьи требование должно быть направлено в сроки, установленные [пунктом 13 статьи 57.1](#) настоящего Кодекса для направления требования о возмещении убытков в соответствующих случаях.

ГАРАНТ:

О случаях применения пункта 14 см. также [Федеральный закон](#) от 3 августа 2018 г. N 342-ФЗ

14. В случае возмещения правообладателю земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимого имущества убытков в соответствии со [статьей 57.1](#) настоящего Кодекса, за исключением убытков, предусмотренных [пунктами 6 и 7 статьи 57.1](#) настоящего Кодекса, выкуп земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимого имущества, возмещение за прекращение прав на земельный участок в соответствии с [пунктами 7 и 8](#) настоящей статьи не осуществляются.

ГАРАНТ:

О случаях применения пункта 15 см. также [Федеральный закон](#) от 3 августа 2018 г. N 342-ФЗ

15. В случае, если установление или изменение зоны с особыми условиями использования территории делает невозможным исполнение договоров, заключенных правообладателем земельного участка и (или) иного объекта недвижимого имущества, находящихся в границах такой зоны, в отношении указанных земельного участка и (или) иного объекта недвижимого имущества, исполнение данным правообладателем обязательств перед третьими лицами, в том числе

основанных на заключенных данным правообладателем с этими лицами договорах, данный правообладатель вправе расторгнуть в одностороннем порядке заключенные им договоры.

ГАРАНТ:

О случаях применения пункта 16 см. также [Федеральный закон](#) от 3 августа 2018 г. N 342-ФЗ

16. Правообладатели земельных участков и (или) иных объектов недвижимого имущества, находящихся в границах зоны с особыми условиями использования территории, получившие возмещение убытков в соответствии со [статьей 57.1](#) настоящего Кодекса или возмещение в связи с выкупом у них указанных земельных участков и (или) иных объектов недвижимого имущества, возмещение за прекращение прав на земельный участок в соответствии с [пунктами 7 и 8](#) настоящей статьи, осуществляют самостоятельно расчет с лицами, договоры с которыми расторгнуты в соответствии с [пунктом 15](#) настоящей статьи.

ГАРАНТ:

О случаях применения пункта 17 см. также [Федеральный закон](#) от 3 августа 2018 г. N 342-ФЗ

17. В случае пересечения границ зон с особыми условиями использования территорий разных видов выкуп земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества, возмещение за прекращение прав на земельные участки в соответствии с [пунктами 7 и 8](#) настоящей статьи осуществляются указанными в [пунктах 8 и 9 статьи 57.1](#) настоящего Кодекса правообладателем здания, сооружения, застройщиком, органом государственной власти или органом местного самоуправления, в связи с размещением здания, сооружения, объекта капитального строительства которых или решением об установлении или изменении зоны с особыми условиями использования территории которых установлены наиболее строгие ограничения использования земельных участков.

Президент Российской Федерации

В. Путин

Москва, Кремль  
25 октября 2001 г.  
N 136-ФЗ