ЗЕМЕЛЬНЫЙ КОДЕКС РА

Գլխավոր տեղեկություն

Номер	ՀՕ-185
Տիպ	Кодекс
Тип	Исходный акт
Статус	Действующий (15.06.2001-по сей день)
Первоисточник	ОВМИД РА 2001.06.15/17(149)
Принят	Национальное Собрание РА
Дата принятия	02.05.2001
Подписан	Президент РА
Дата подписания	04.06.2001
Дата вступления в силу	15.06.2001

Содержание

З Е М Е Л Ь Н Ы Й К О Д Е К С

РЕСПУБЛИКИ АРМЕНИЯ

(Принят 2 мая 2001 года)

Настоящий Кодекс устанавливает правовые основы совершенствования государственного регулирования земельных отношений, развития различных организационно-правовых форм хозяйствования на земле, повышения плодородия почв, эффективности землепользования, охраны и улучшения благоприятной для жизни и здоровья людей окружающей среды, охраны прав на землю, исходя из важного природоохранного, экономического и социального значения земли, благодаря которому земля в Республике Армения используется и охраняется как условие жизнедеятельности народа.

Владение, пользование и распоряжение землей не должно причинять вред окружающей природной среде, обороноспособности и безопасности страны, не должно нарушать права и охраняемые законом интересы граждан и других лиц.

ОБЩАЯ ЧАСТЬ

ГЛАВА 1

ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Статья 1. Земельное законодательство и регулирующие земельные отношения иные нормативные правовые акты

1. Земельное законодательство включает в себя соответствующие положения Конституции и Гражданского кодекса Республики Армения, настоящий Кодекс и принятые в соответствии с ним иные законы Республики Армения (далее — законы) регулирующие земельные отношения.

2. В случаях и рамках, предусмотренных настоящим Кодексом и регулирующими земельные отношения иными законами, органы государственного управления и местного самоуправления могут принимать регулирующие земельные отношения нормативные правовые акты.

3. Законы и иные нормативные правовые акты, регулирующие предусмотренные настоящим Кодексом земельные отношения, должны соответствовать настоящему Кодексу.

4. Гражданский кодекс Республики Армения (далее — Гражданский кодекс) по части, относящейся к землям, применяется к земельным отношениям с учетом положений настоящего Кодекса.

5. Если ратифицированными Республикой Армения международными договорами установлены иные нормы, чем те, которые предусмотрены настоящим Кодексом, применяются нормы договоров.

Статья 2. Государственное регулирование земельных отношений

1. Государственное регулирование земельных отношений включает в себя:

1) установление направлений государственной политики в сфере управления, владения, пользования и распоряжения земельными ресурсами;

2) принятие регулирующих земельные отношения законов и иных нормативных правовых актов и контроль за их исполнением;

3) установление концепции земельных реформ;

4) классификация земельного фонда по целевому назначению, земельным угодьям и функциональному назначению;

5) осуществление программ и единой инвестиционной политики в сфере деятельности по повышению плодородия земель, их использованию и охране, деятельности, связанной с их природно-сельскохозяйственным районированием;

6) установление единых принципов мониторинга земель, землеустройства, лицензирования деятельности по исследованию земель;

7) управление и распоряжение землями, находящимися в государственной собственности, установление и изменение порядков отчуждения, предоставления на праве пользования земель, принадлежащих государству на праве собственности, а также допустимого использования земель;

8) отчуждение земельных участков, принадлежащих на праве собственности общине, гражданам и юридическим лицам — в целях обеспечения высших интересов общественности;

9) установление специального правового режима для земель отдельного целевого назначения и ограничений их использования;

10) осуществление международного сотрудничества в сфере использования и охраны земель, повышения их плодородия;

11) установление полномочий и порядка деятельности уполномоченных государственных органов управления земельными ресурсами (далее — уполномоченные органы управления), их взаимоотношений с другими органами государственного управления и местного самоуправления;

12) ***(пункт утратил силу в соответствии с НО-228-N от 23 июня 2011 года)***

13) утверждение и опубликование ежегодного земельного отчета Республики;

14) ведение единого государственного кадастра недвижимого имущества;

15) установление принципов платности земли, размеров налога на недвижимое имущество и налоговых льгот;

16) утверждение описания административных границ общин и марзов.

2. Государственное управление земельными ресурсами Республики Армения осуществляется Правительством Республики Армения (далее — Правительство) непосредственно либо посредством уполномоченных органов управления.

2.1. Уполномоченным органом управления по части регулирования земельных отношений, ведения единого государственного кадастра недвижимого имущества, зарегистрированных прав и ограничений в отношении недвижимого имущества, управления информацией по части использования и цены в соответствии со статьями 31-35 настоящего Кодекса является комитет кадастра, а по части осуществления государственного контроля — инспекционный орган, осуществляющий контроль в сфере землепользования.

3. Уполномоченные органы управления осуществляют отведенные им полномочия непосредственно и (или) посредством своих территориальных подразделений.

(статья 2 отредактирована в соответствии с НО-186-N от 27 ноября 2006 года, изменена в соответствии с НО-228-N от 23 июня 2011 года, дополнена в соответствии с НО-300-N от 23 марта 2018 года, изменена в соответствии с НО-409-N от 24 октября 2018 года, отредактирована в соответствии с НО-365-N от 9 июля 2020 года, изменена в соответствии с НО-24-N от 20 января 2021 года)

(закон НО-24-N от 20 января 2021 года содержит переходное положение)

Статья 3. Правомочие органов местного самоуправления в сфере регулирования земельных отношений

В сфере регулирования земельных отношений органы местного самоуправления:

1) в установленном законодательством Республики Армения порядке составляют и утверждают генеральный план общины (населенного пункта) (далее — генеральный план), проект градостроительного зонирования и схему использования земель, а также устанавливают и изменяют целевое и функциональное назначение земель, в установленном Правительством порядке, за исключением случаев, установленных частью 15 статьи 7 настоящего Кодекса;

2) в соответствии с генеральным планом, проектом градостроительного зонирования и схемой использования земель, в установленном законодательством Республики Армения порядке предоставляют и изымают земельные участки, принадлежащие общине и государству на праве собственности;

3) в установленном порядке распоряжаются земельными участками, принадлежащими общине на праве собственности;

4) осуществляют:

- текущий учет земель;

- текущую классификацию покрытия сухопутной территории;

- взимание налога на недвижимое имущество и арендной платы за государственные и общинные земли;

- контроль за использованием земельных участков, за соблюдением ограничений в отношении них;

- иные установленные законом полномочия;

5) содействуют:

- государственному учету земель;

- обеспечению охраны земельных участков, находящихся в административных границах общин;

- применению природоохранных и историко-культурных норм и направленных на их осуществление мероприятий;

- осуществлению республиканских и территориальных проектов схем использования лесных земель.

(статья 3 отредактирована, изменена в соответствии с НО-228-N от 23 июня 2011 года, дополнена в соответствии с НО-360-N от 13 июня 2018 года, изменена в соответствии с НО-24-N от 20 января 2021 года, дополнена в соответствии с НО-313-N от 30 июля 2021 года)

(закон НО-24-N от 20 января 2021 года содержит переходное положение)

Статья 4. Земельные отношения

1. Земельными считаются общественные отношения, возникающие в связи с распоряжением, владением и пользованием земельными участками, а также между органами государственного управления и местного самоуправления, гражданами и юридическими лицами в связи с управлением земельными ресурсами.

Регулирования земельных отношений основано на:

1) совмещении использования земли как природного объекта и объекта недвижимого имущества, основного средства производства, а также территориального базиса;

2) многообразии субъектов собственности земель и пользования землями, установлении правомочий органов государственного управления и местного самоуправления в сфере регулирования земельных отношений в Республике Армения;

3) принципе равноправия субъектов собственности в земельных отношениях;

4) недопустимости противоречащего закону государственного вмешательства в деятельность граждан и юридических лиц по распоряжению и пользованию землей.

Имущественные отношения, возникающие в связи с распоряжением земельными участками, регулируются Гражданским кодексом, законами и иными нормативно-правовыми актами, содержащими нормы гражданского права, если настоящим Кодексом не предусмотрено иное.

2. Субъектами земельных отношений являются Республика Армения, общины, а также иностранные юридические лица и граждане Республики Армения, лица без гражданства, иностранные государства, международные организации, лица, имеющие специальный статус пребывания.

3. В соответствии с Конституцией Республики Армения иностранные граждане, лица без гражданства не могут иметь права собственности на землю в Республике Армения. Они могут быть только пользователями земли.

Исключения составляют только лица, имеющие специальный статус пребывания.

3.1. На приусадебные, садоводческие земельные участки, а также на земельные участки

для строительства и обслуживания индивидуального жилого дома, строительства и обслуживания общественных и производственных объектов, строительства и обслуживания многоквартирного жилого дома не распространяется ограничение, предусмотренное первым абзацем части 3 настоящей статьи.

4. Объектами земельных отношений являются земельные участки и права на них.

(статья 4 дополнена в соответствии с НО-27-N от 27 февраля 2012 года, НО-73-N от 16 января 2018 года)

Статья 5. Земельный участок

1. Земельный участок — это часть наземной и подземной территории земли, которая имеет фиксированные границы, территорию (площадь, код), место нахождения, правовой статус — вместе с ограничениями, предусмотренными законом, которые зарегистрированы и отражены в Едином государственном кадастре недвижимого имущества.

2. Границы земельных участков фиксируются на кадастровых картах, в документах, удостоверяющих право собственности, право пользования, и отражаются на местности.

3. Правовой статус земельного участка включает в себя зарегистрированные в установленном порядке право собственности и иные имущественные права и ограничения в отношении него, его целевое назначение.

4. Земельные участки, права на них и ограничения в отношении их использования, а также закрепленные на земельных участках объекты (почвенный слой, обособленные водные объекты, леса, многолетние насаждения, здания, строения), которые невозможно отделить от земли без причинения вреда их назначению, находятся в обороте в неотделимом виде, если законом не предусмотрено иное.

5. Земельный участок может быть делимым и неделимым.

Делимым является земельный участок, который без изменения своего целевого назначения и разрешенного использования может быть разделен на части, каждая из которых может стать самостоятельным земельным участком, подлежащим государственной регистрации.

Неделимым является земельный участок, который своим целевым назначением и разрешенным использованием не может быть разделен на самостоятельные земельные участки.

Земельный участок может быть признан неделимым на основании закона и иных правовых актов.

ГЛАВА 2

ЗЕМЛИ РЕСПУБЛИКИ АРМЕНИЯ

Статья 6. Земельный фонд Республики Армения

1. Земельный фонд Республики Армения по целевому назначению (категориям) подразделяется на:

1) земли сельскохозяйственного назначения;

2) земли населенных пунктов;

3) земли промышленности, недропользования и иного производственного назначения;

4) земли объектов энергетики, транспорта, связи, коммунальных инфраструктур;

5) земли особо охраняемых территорий;

6) земли специального назначения;

7) лесные земли;

8) водные земли;

9) земли запаса.

2. Земли любого целевого назначения по характеру использования подразделяются на угодья либо земли функционального назначения.

Статья 6.1. Классификация покрытия сухопутной территории

1. Покрытие сухопутной территории — это обозримое биофизическое покрытие поверхности земли.

2. Покрытие сухопутной территории подразделяется на:

1) возделываемые земли — земли, используемые для выращивания сельскохозяйственных культур, включают в себя пашни сельскохозяйственного назначения земельного фонда и многолетние насаждения, из земель населенных пунктов — частично приусадебные и садоводческие земли, из лесных земель — пашни;

2) луга — часть сухопутной территории, покрытая разнотравной растительностью, включают в себя: из земель сельскохозяйственного назначения земельного фонда — сенокосы, пастбища, частично прочие угодья, из земель населенных пунктов — частично земли смешанной застройки и общего пользования, частично земли особо охраняемых территорий, частично земли специального назначения, из лесных земель — частично сенокосы, пастбища, прочие земли;

3) территории, покрытые лесом — часть сухопутных территорий, покрытая древесной растительностью, включают в себя: частично земли особо охраняемых территорий земельного фонда, и из лесных земель — леса;

4) территории, покрытые кустарником — часть сухопутных территорий, покрытая кустарниковой растительностью, включают в себя частично земли особо охраняемых территорий земельного фонда, и из лесных земель — кустарники;

5) водные территории — часть сухопутных территорий, занятая водными объектами (реки, природные и искусственные водоемы и озера), включают в себя частично водные территории земельного фонда и частично земли особо охраняемых территорий;

6) территории, лишенные растительности — включают в себя частично прочие угодья сельскохозяйственного назначения земельного фонда, из земель населенных пунктов — частично приусадебные и садоводческие земли, частично земли смешанной застройки и общего пользования, частично общественные и другие земли, земли промышленного, недропользовательского и иного производственного назначения, земли объектов энергетики, связи, транспорта, коммунальных инфраструктур, частично земли особо охраняемых территорий, частично земли специального назначения, частично прочие земли лесного назначения, частично водные земли, земли запаса.

3. Порядок классификации покрытия сухопутной территории утверждается Правительством Республики Армения.

(статья 6.1 дополнена в соответствии с НО-360-N от 13 июня 2018 года)

Статья 7. Целевое назначение земель, угодья, функциональное назначение земель

1. Целевое назначение земель — это комплекс условий, признаков и особенностей использования и эксплуатации земель для определенных целей.

2. ***(часть утратила силу в соответствии с НО-228-N от 23 июня 2011 года)***

3. Угодье — это комплекс признаков земель сельскохозяйственного и лесного назначения, который характеризует их функциональное использование.

4. Функциональное назначение земельного участка — это комплекс физических, качественных и нормативных признаков, закрепленных нормативно-правовыми актами, градостроительной и землеустроительной документацией, который включает в себя круг разрешенного использования земельных участков и их изменений.

5. Целевое назначение земель, типы угодий, функциональное назначение земель и ограничения использования земель указываются:

1) в решениях органов государственного управления и местного самоуправления об установлении специальных правовых режимов предоставления (передачи) земельных участков либо особо охраняемых территорий и использования земель иного назначения;

2) в свидетельствах, договорах и иных документах, удостоверяющих право на земельный участок;

3) в документах Единого государственного кадастра недвижимого имущества;

4) в документах государственной регистрации;

5) в схемах использования земель общин, в генеральных планах.

6. Правовой режим земель устанавливается на основании законов и нормативных правовых актов.

Классификация угодий и земель функционального назначения осуществляется уполномоченными государственными органами.

7. Самовольное изменение целевого и функционального назначения земель, установленного настоящим Кодексом, иными законами и принятыми на их основании нормативно-правовыми актами, является основанием для:

1) признания недействительными в судебном порядке актов органов государственного управления и местного самоуправления, а также заключенных на их основании сделок, связанных с земельными участками;

2) отказа в государственной регистрации права на землю.

8. Если иное не предусмотрено настоящей статьей, то в случае изменения целевого назначения земельного участка в установленном порядке по инициативе собственника земельного участка собственник земельного участка должен уплатить в общинный бюджет по месту нахождения имущества разницу кадастровых стоимостей земельных участков на момент изменения целевого назначения, если после изменения целевого назначения земельного участка его кадастровая стоимость выше, чем до изменения.

9. Требование уплаты, предусмотренное частью 8 настоящей статьи, не относится к случаям, когда целевое назначение земельного участка изменяется для строительства тепличных, животноводческих, птицеводческих хозяйств, хозяйств для холодильного хранения плодоовощной продукции, перерабатывающих сельскохозяйственную продукцию хозяйств, водных бассейнов объемом до 100 тысяч кубических метров с целью орошения либо искусственных рыбоводческих прудов.

Перечень хозяйств, перерабатывающих сельскохозяйственную продукцию, устанавливается уполномоченным органом Правительства.

10. В случае если после изменения целевого назначения земельного участка по инициативе собственника земельного участка для строительства хозяйств либо строений, указанных в части 9 настоящей статьи, и получения государственной регистрации прав на земельный участок с измененным целевым назначением в течение 10 лет по инициативе собственника земельного участка:

1) целевое либо функциональное назначение земельного участка или его части изменяется для строительства и обслуживания других хозяйств или строений, не предусмотренных частью 9 настоящей статьи, собственник земельного участка должен уплатить в общинный бюджет по месту нахождения имущества разницу его кадастровой стоимости после изменения и кадастровой стоимости земельного участка до изменения целевого назначения земельного участка для строительства хозяйств или строений, предусмотренных частью 9 настоящей статьи;

2) получено разрешение на использование строений, находящихся на земельном участке, не связанное с нуждами либо ведением хозяйств, указанных в части 9 настоящей статьи, если вследствие этого не изменяется целевое или функциональное назначение земельного участка, собственник земельного участка должен уплатить в общинный бюджет по месту нахождения имущества разницу кадастровой стоимости земельного участка и кадастровой стоимости земельного участка до изменения для строительства хозяйств или строений, предусмотренных частью 9 настоящей статьи.

11. Требование об уплате разницы кадастровых стоимостей, предусмотренное частью 10 настоящей статьи, возникает, если после изменения целевого назначения земельного участка для строительства тепличных, животноводческих, птицеводческих хозяйств, хозяйства для холодильного хранения плодоовощной продукции, перерабатывающих сельскохозяйственную продукцию хозяйств, водных бассейнов объемом до 100 тысяч кубических метров с целью орошения либо искусственных рыбоводческих прудов его кадастровая стоимость выше, чем до изменения.

12. Требование, установленное частями 8 и 10 настоящей статьи, не применяется к тем случаям, когда собственником земельного участка является Республика Армения либо община Республики Армения.

13. В случаях, предусмотренных частями 8 и 10 настоящей статьи, в государственной регистрации прав отказывается, если не представляется квитанция об уплате разницы кадастровых стоимостей земельных участков.

14. Положения, установленные частью 9 настоящей статьи, касаются также случаев изменения целевого назначения земельных участков при узаконивании самовольных построек на земельных участках, принадлежащих гражданам либо юридическим лицам на

праве собственности в установленном Правительством порядке.

15. Целевое назначение земельного участка, предусматриваемого для строительства тепличных, животноводческих, птицеводческих хозяйств, хозяйств для холодильного хранения плодоовощной продукции, перерабатывающих сельскохозяйственную продукцию хозяйств, бассейнов для орошения объемом до 100 кубических метров или искусственных рыбоводческих прудов, за исключением особо охраняемых территорий, считается измененным в упрощенном порядке после вступления в силу решений, принятых в установленном порядке только согласно заявке собственника советом старейшин общины об изменении целевого назначения этого земельного участка, и главой общины — о предоставлении архитектурно-планировочного задания для данного земельного участка и получения государственной регистрации прав на земельный участок с измененным целевым назначением, которые отражаются в текущих учетных данных земельного фонда и ежегодном земельном балансе.

16. Целевое назначение земельного участка, получившего государственную регистрацию прав собственности либо общей совместной собственности, считается измененным с момента получения государственной регистрации прав на земельный участок с измененным целевым или функциональным назначением, которые отражаются в данных текущего учета земельного фонда и ежегодных земельных балансах.

(статья 7 дополнена в соответствии с НО-61-N от 1 марта 2011 года, изменена, отредактирована в соответствии с НО-228-N от 23 июня 2011 года, дополнена, изменена, отредактирована в соответствии с НО-109-N от 3 октября 2013 года, отредактирована в соответствии с НО-330-N от 18 июня 2020 года, отредактирована, дополнена в соответствии с НО-313-N от 30 июля 2021 года, дополнена в соответствии с НО-112-N от 4 мая 2022 года)

Статья 8. Разрешенное использование земельных участков

1. Разрешенное использование земельного участка — это использование земельного участка по его целевому и функциональному назначению, включая установленные права и ограничения.

Разрешенное использование земельного участка устанавливается на основании нормативных правовых актов, схем использования земель, иной землеустроительной документации, генеральных планов и проектов градостроительного зонирования.

2. Разрешенное использование земельного участка может содержать требования:

1) к запрещению способов использования земельного участка и той их части, которые приводят к снижению качества и плодородия почвы либо ухудшению окружающей природной среды;

2) к плотности застройки, высоте здания, строения и особенности их закрепления на земельном участке в соответствии с градостроительными документами, нормами и правилами;

3) к размещению в пределах соответствующей зоны либо земельного участка социально-культурных, коммунально-бытовых, производственных и иных зданий, строений;

4) к видам землепользования, оказывающим вредное воздействие на здоровье человека либо связанным с повышением его опасности;

5) к допустимым нормам воздействия на окружающую природную среду;

6) к охране зеленых насаждений;

7) к осуществлению мероприятий по предотвращению опустынивания, эрозии, загрязнения, заболачивания, засоления почв и других явлений;

8) к осуществлению мероприятий по охране земель и восстановлению нарушенных земель;

9) к обеспечению единства природоохранных систем, санитарно-гигиенических условий, мероприятий по охране биологического многообразия на землях;

10) к мероприятиям по охране сельскохозяйственных, градостроительных, природоохранных, исторических, культурных ценностей и исторической среды, установленные законами и нормативно-правовыми актами органов государственного управления и местного самоуправления.

3. Требования, включенные в разрешенное использование земельного участка, устанавливаются независимо от права на данный земельный участок и формы собственности.

(статья 8 отредактирована в соответствии с НО-228-N от 23 июня 2011 года)

ГЛАВА 3

Земли сельскохозяйственного назначения

Статья 9. Понятие и состав земель сельскохозяйственного назначения

1. Землями сельскохозяйственного назначения являются угодья, выделенные для нужд сельского хозяйства и предусмотренные для ведения сельскохозяйственной деятельности, то есть возделывания сельскохозяйственных культур, закладки многолетних насаждений, сенокоса, выпаса скота, а также для иных сельскохозяйственных целей.

2. Земли сельскохозяйственного назначения по типам земли делятся на:

1) пашни;

2) земли многолетних насаждений;

3) земли сенокосов;

4) земли пастбищ;

5) прочие типы земли.

3. Сельскохозяйственные угодья подлежат особой охране. Перевод этих земель в состав земель несельскохозяйственного назначения допускается в случаях, установленных постановлением Правительства Республики Армения.

Порядок использования земель сельскохозяйственного назначения определяют собственники, пользователи земельных участков в соответствии с природно-сельскохозяйственным районированием земель, схемами использования земель и иной землеустроительной документацией и нормативно-правовыми актами.

4. Перевод высокопродуктивных сельскохозяйственных типов земли в менее продуктивные типы земли осуществляется на основании разрешения главы общины в установленном Правительством порядке.

(статья 9 изменена в соответствии с НО-228-N от 23 июня 2011 года, НО-28-N от 20 января 2021 года)

ГЛАВА 4

ЗЕМЛИ НАСЕЛЕННЫХ ПУНКТОВ

Статья 10. Понятие и состав земель населенных пунктов

1. Землями населенных пунктов являются земли, предусмотренные для развития, создания благоприятной среды для жизнедеятельности, застройки, благоустройства населенных пунктов.

2. Земли населенных пунктов по функциональному назначению подразделяются на:

1) земли жилой застройки;

2) земли общественной застройки;

3) земли смешанной застройки;

4) земли общего пользования;

5) прочие земли.

3. Классификация земель населенных пунктов по функциональному назначению устанавливается генеральными планами и проектами градостроительного зонирования.

4. Землями жилой застройки являются земельные участки, предоставленные либо предусмотренные для строительства и обслуживания индивидуальных жилых домов, подсобных строений к ним, многоквартирных жилых зданий, отдельных зданий и строений садоводческого, жилого назначения.

5. Землями общественной застройки являются земельные участки, предусмотренные либо предоставленные для социального обслуживания населения, строительства и обслуживания зданий административных и общественных организаций и других строений общественного значения.

6. Землями смешанной застройки являются территории, образованные с таким сочетанием земель жилой, общественной застройки, земель общего пользования, на которых ни одна из них не имеет преимущественного значения.

7. Землями общего пользования являются земельные территории населенных пунктов, занятые улицами, площадями, парками и иными используемыми общественностью территориями.

8. Прочими землями считаются предназначенные для жилой, общественной, смешанной застройки и для общего пользования, однако еще не застроенные свободные земли.

(статья 10 изменена в соответствии с НО-228-N от 23 июня 2011 года)

Статья 11. Границы населенного пункта

1. Границы населенного пункта определяются на основе утвержденной градостроительной и землеустроительной документации.

2. В границах населенного пункта могут быть все земли, имеющиеся в составе земельного фонда.

3. В градостроительных целях земли, включенные в административные границы общины, используются в целях и по этапам, установленным генеральными планами, проектами градостроительного зонирования, схемами использования земель.

4. Включение земельных участков в границы населенных пунктов не влечет за собой изменения либо прекращения прав их собственников, пользователей.

5. На земли, включенные в границы поселения, распространяется правовой режим, установленный градостроительной и землеустроительной документацией.

(статья 11 отредактирована в соответствии с НО-228-N от 23 июня 2011 года)

Статья 12. Пригородные зоны

Границы и правовой режим пригородных зон устанавливаются законом.

ГЛАВА 5

ЗЕМЛИ ОБЪЕКТОВ ПРОМЫШЛЕННОСТИ, НЕДРОПОЛЬЗОВАНИЯ И ИНЫХ ОБЪЕКТОВ ПРОИЗВОДСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ

Статья 13. Земли объектов промышленности, недропользования и иных объектов производственного назначения

1. Землями промышленности, недропользования и иными землями производственного назначения являются земельные участки, предоставленные либо предназначенные для строительства и обслуживания зданий и строений, обеспечивающих условия для промышленного и сельскохозяйственного производства, эксплуатации технологического оборудования, предусмотренных для хранилищ, а также для пользования недрами.

Земли объектов промышленности, недропользования и иных объектов производственного назначения по функциональному назначению подразделяются на земельные участки, предоставленные для:

1) промышленных объектов;

2) сельскохозяйственных производственных объектов;

3) хранилищ;

4) пользования недрами.

2. В целях создания условий, необходимых для обеспечения безопасности населения и эксплуатации производственных объектов, градостроительной и землеустроительной документации определяются зоны, в которых устанавливается особый правовой режим (охранный, санитарный и т. д.) использования земель и ограничений в отношении земельных участков, в том числе сервитуты.

На этих землях запрещается любая деятельность, противоречащая особому правовому режиму.

В границах этих зон земельные участки у собственников не изымаются за исключением случаев, когда по установленному для зоны режиму эти земельные участки полностью изымаются из хозяйственного оборота, а также в случаях, установленных законами.

3. Земельные участки, изъятые из хозяйственного оборота в соответствии с санитарными либо охранными требованиями, предоставляются юридическим лицам и учреждениям, деятельность которых требует необходимости установления санитарных зон, либо причисляются к фонду земель запаса.

4. Особые условия использования земель объектов промышленности, недропользования и иных объектов производственного назначения определяются в установленном законом порядке.

При предоставлении земельных участков на территориях объектов особого регулирования порядок использования таких земель устанавливается уполномоченным государственным органом по согласованию с соответствующими органами государственного управления.

5. Размеры земельных участков, предоставляемых либо приобретаемых для строительства и обслуживания зданий, строений, обеспечивающих условия эксплуатации промышленного, сельскохозяйственного, технологического оборудования и производственные условия, определяются утвержденными нормами либо проектно-технической документацией.

6. Для добычи полезных ископаемых земельные участки предоставляются в соответствии с документами, подтверждающими право пользования недрами. Недропользователям не могут быть предоставлены новые земельные участки, если ранее нарушенные в результате их деятельности земли не восстановлены в соответствии с проектами рекультивации.

ГЛАВА 6

ЗЕМЛИ ОБЪЕКТОВ ЭНЕРГЕТИКИ, СВЯЗИ, ТРАНСПОРТА, КОММУНАЛЬНЫХ ИНФРАСТРУКТУР

Статья 14. Земли объектов энергетики, связи, транспорта, коммунальных инфраструктур

1. Землями объектов энергетики, связи, транспорта, коммунальных инфраструктур признаются земли, предоставленные для строительства объектов энергетики, связи, транспорта, коммунальных и соответствующих линейных инфраструктур, которые по функциональному назначению подразделяются на:

1) земли энергетики;

2) земли связи;

3) земли транспорта;

4) земли коммунальных инфраструктур.

2. Особые условия использования земель объектов энергетики, связи, транспорта, коммунальных инфраструктур определяются в установленном законом порядке.

3. Размеры земельных участков, предоставляемых или приобретаемых для строительства и обслуживания объектов энергетики, связи, транспорта, коммунальных инфраструктур, определяются установленными нормами либо проектно-технической документацией.

4. В целях создания условий, необходимых для обеспечения безопасности населения, для эксплуатации объектов, градостроительной и землеустроительной документацией устанавливаются зоны, особый правовой режим ограничений в отношении земельных участков, в том числе сервитуты. В пределах границ этих зон земельные участки у собственников не изымаются за исключением случаев, когда по установленному для зоны

режиму эти земельные участки полностью изымаются из хозяйственного оборота, а также в случаях, установленных законами. В этих зонах на земельных участках запрещается любая противоречащая особому правовому режиму деятельность.

(статья 14 дополнена в соответствии с НО-296-N от 5 февраля 2002 года)

Статья 15. Земли объектов энергетики

Землями объектов энергетики являются земельные участки, предоставленные для строительства и обслуживания зданий, строений, используемых для тепловых, атомных гидроэлектростанций, высоковольтных линий электропередачи, магистральных газопроводов и иных энергетических целей.

Статья 16. Земли объектов связи

Землями объектов связи являются земельные участки, предоставленные для строительства и обслуживания объектов связи, радиовещания, телевидения, радиорелейных и ретрансляционных станций и иных объектов, предназначенных для связи.

Статья 17. Земли объектов транспорта

1. Землями объектов транспорта являются земельные участки, предоставленные для строительства и обслуживания объектов железнодорожного, автомобильного, воздушного, трубопроводного транспорта — железнодорожных станций, железнодорожных путей, железных дорог и автодорог, туннелей и мостов, автостанций, аэропортов и иных транспортных объектов.

2. При предоставлении земельных участков для строительства и обслуживания объектов транспорта устанавливаются защитные зоны, в которых устанавливается особый режим использования земель и применения ограничений к нему.

Статья 18. Земли коммунальных объектов

Землями коммунальных объектов являются земельные участки, предоставленные для строительства и обслуживания коммунальных объектов, объектов водоснабжения, водоотвода, канализации, водохранилищ суточного регулирования, очистных, насосных станций, мусорных свалок, общинных и частных кладбищ и иных объектов.

(статья 18 дополнена в соответствии с НО-28-N от 29 апреля 2015 года)

ГЛАВА 7

ЗЕМЛИ ОСОБО ОХРАНЯЕМЫХ ТЕРРИТОРИЙ

Статья 19. Понятие и состав земель особо охраняемых территорий

1. Землями особо охраняемых территорий являются земельные участки, имеющие эстетическое, природоохранное, научное, историческое и культурное, рекреационное, оздоровительное и иное ценное значение, для которых установлен особый правовой режим. Решениями органов государственного управления и местного самоуправления эти земельные участки в установленном порядке могут быть полностью или частично изъяты из хозяйственного использования и гражданского оборота.

2. Земли особо охраняемых территорий по функциональному назначению подразделяются на:

1) природоохранные;

2) предусмотренные для оздоровительных целей;

3) рекреационные;

4) исторические и культурные.

3. Порядок выделения, предоставления, использования и охраны земель особо охраняемых территорий устанавливается Правительством.

4. Порядок определения земель особо охраняемых территорий и ограничения в отношении их использования, правовой режим устанавливаются законом.

5. На землях особо охраняемых территорий запрещается любая деятельность, противоречащая их функциональному назначению и установленному правовому режиму.

6. На особо охраняемых территориях устанавливаются зоны, в которых устанавливается особый правовой режим использования земель и ограничений в отношении земельных участков, в том числе сервитуты. В пределах границ этих зон земельные участки собственников не изымаются, за исключением случаев, когда по установленному для зоны режиму эти земельные участки полностью изымаются из хозяйственного оборота, а также в случаях, предусмотренных законами.

Статья 20. Природоохранные земли

1. Природоохранными землями являются природные земли, земли, имеющие научное, эстетическое и рекреационное значение и предусмотренные для особо охраняемых памятников природы, заповедников, национальных и дендрологических парков, ботанических садов, заказников (за исключением охотничьих).

2. На природоохранных землях запрещается какая-либо деятельность, не связанная с сохранением и изучением природных комплексов и объектов и не предусмотренная законом.

Запрещается отчуждение природоохранных земель для целей, противоречащих их целевому и функциональному назначению.

3. Организации и учреждения, которым предоставляются земельные участки с особыми условиям использования, обязаны обозначить их границы знаками.

Статья 21. Земли, предусмотренные для оздоровительных целей

1. Землями, предусмотренными для оздоровительных целей, являются земельные участки лечебно-оздоровительных местностей и курортов, обладающие природными лечебными ресурсами (минеральными водами, лечебными грязями и т. д.), благоприятным климатом и иными природными факторами и условиями, которые используются или могут использоваться для профилактики и лечения заболеваний.

2. В целях обеспечения санитарных и экологических требований, благоприятных для организации профилактики и лечения населения на территориях лечебно-оздоровительных местностей и курортов, в соответствии с законодательством устанавливаются зоны санитарной (горно-санитарной) охраны.

3. В границах санитарных зон права собственников, пользователей не прекращаются, за исключением предусмотренных законом случаев.

Статья 22. Земли рекреационного назначения

1. Рекреационными землями являются земельные участки, предусмотренные и используемые для организации отдыха населения, туризма, физического воспитания и спортивной деятельности.

2. В состав рекреационных земель входят земельные участки, занятые домами отдыха, пансионатами, объектами физического воспитания и спорта, туристическими базами, стационарными и палаточными лагерями, рыболовными и охотничьими домиками, детскими туристическими станциями, туристическими парками, лесопарками, учебно-туристическими тропами, обозначенными детскими и спортивными проходами и иными аналогичными объектами.

3. Части земельных участков, по которым проходят учебно-туристические тропы и обозначенные проходы выделяются с согласия их собственников, пользователей в качестве сервитута и используются в статусе сервитута.

4. На рекреационных землях запрещается деятельность, препятствующая их использованию по целевому назначению.

Статья 23. Исторические и культурные земли

1. Историческими и культурными землями являются земельные участки для охраны исторических и культурных ценностей и сохранения исторической среды, занятые мемориальными парками, мемориальными комплексами, археологическими и архитектурными памятниками, в том числе культовыми сооружениями, историческими и культурными заповедниками и заказниками, историческими, культурными и археологическими объектами, государственными кладбищами, могильниками и иными историческими и культурными ценностями.

В целях сохранения обозреваемой среды исторических и культурных объектов, ландшафтной, исторической и градостроительной среды в соответствии с законодательством создаются охранные зоны, границы которых на местности выделяются специальными знаками. Зоны использования и охраны земельных участков исторического и культурного назначения устанавливаются законами и иными нормативно-правовыми актами и отражаются в градостроительной и землеустроительной документации.

2. На исторических и культурных земельных участках запрещается любая деятельность, противоречащая их целевому и функциональному назначению.

3. ***(пункт утратил силу в соответствии с НО-186-N от 27 ноября 2006 года)***

(статья 23 изменена в соответствии с НО-186-N от 27 ноября 2006 года, НО-28-N от 29 апреля 2015 года)

ГЛАВА 8

ЗЕМЛИ СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ

Статья 24. Земли специального назначения

Землями специального назначения являются земли оборонного, пограничного, военного назначения и земельные участки, предоставленные для использования и обслуживания охраняемых законом зданий и строений.

Порядок использования земель специального назначения и ограничения в отношении них, защитные зоны, положения особого регулирования, порядок ведения градостроительной деятельности устанавливаются Правительством.

ГЛАВА 9

ЛЕСНЫЕ ЗЕМЛИ, ВОДНЫЕ ЗЕМЛИ И ЗЕМЛИ ЗАПАСА

Статья 25. Лесные земли

1. Лесными землями являются земли, покрытые лесом, земли охраны животного и растительного мира, охраны природы, а также не покрытые лесом, но предоставленные или предусмотренные для нужд лесного хозяйства.

В состав лесных земель могут включаться сельскохозяйственные угодья, кустарники, лесополосы, созданные в целях сохранения земель, и иные земли.

2. Функциональное назначение лесных земель устанавливается Лесным кодексом Республики Армения и схемами использования лесных земель (проект лесопользования).

3. Лесные земли по угодьям подразделяются на:

1) леса;

2) пашни;

3) сенокосы;

4) пастбища;

5) кустарники;

6) прочие земли.

4. Классификация лесных земель по земельным угодьям устанавливается и отображается схемой использования лесных земель.

4^{1}. Лесные земельные участки в установленных законодательством случаях и порядке могут предоставляться в аренду в целях строительства зданий, строений, исключительно для нужд лесного хозяйства.

5. Порядок, условия предоставления и ограничения в отношении использования лесных земель, особый режим землепользования устанавливаются настоящим Кодексом, Лесным кодексом и принятыми на их основании нормативно-правовыми актами и закрепляются в землеустроительных, лесоустроительных и градостроительных документах.

(статья 25 дополнена в соответствии с НО-199-N от 4 октября 2005 года)

Статья 26. Водные земли

1. Водными землями являются территории, занятые водными объектами: реками, природными и искусственными водоемами, озерами, а также территории, выделенные для гидротехнических, водохозяйственных и иных объектов, необходимых для использования и охраны водных объектов.

2. Водные земли могут быть использованы для строительства и эксплуатации объектов, обеспечивающих удовлетворение потребностей населения в питьевой воде, бытовых, оздоровительных и иных потребностей населения, а также для водохозяйственных, сельскохозяйственных, природоохранных, промышленных, рыбохозяйственных, энергетических и иных государственных и общинных нужд.

3. Для охраны природных и искусственных водных объектов, требующих специальной санитарной защиты, а также для защиты населения от отрицательного воздействия промышленных, транспортных и иных объектов в соответствии с законодательством устанавливаются зоны санитарной охраны, в которых устанавливаются специальные ограничения землепользования, закрепленные в землеустроительной и градостроительной документации.

4. Порядок использования водных земель устанавливается настоящим Кодексом и Водным кодексом.

Статья 27. Земли запаса

1. Землями запаса являются государственные земли, не предоставленные на праве собственности, пользования общинам, гражданам и юридическим лицам, а также земельные участки, изъятые в установленном законодательством порядке из хозяйственного оборота вследствие консервации.

2. В состав земель запаса могут включаться неиспользуемые земли, выделенные градостроительной и землеустроительной документацией, а также песчаники, болота и другие неиспользуемые земли.

3. Отчуждение и предоставление на праве пользования земель запаса допускается после изменения их целевого назначения в порядке, установленном настоящим Кодексом и нормативно-правовыми актами.

ГЛАВА 10

УПРАВЛЕНИЕ ЗЕМЕЛЬНЫМИ РЕСУРСАМИ

Статья 28. Программирование использования земельных ресурсов

1. Земельными ресурсами являются земли, находящиеся на территории Республики Армения.

2. Программирование использования земельных ресурсов осуществляется на основании социально-экономических, землеустроительных, градостроительных, природоохранных программ и иных документов в целях определения долгосрочной перспективы развития территорий.

Статья 29. Схемы использования земель

(заголовок изменен в соответствии с НО-228-N от 23 июня 2011 года)

1. Схема использования земель — это землеустроительный документ, который включает в себя распределение земельных участков по целевому назначению, земельным угодьям и функциональному назначению, устанавливает их правовой режим, обосновывает направления эффективного использования государственных и общинных земель на административной территории общины.

2. Схемы использования земель должны содержать требования о регулировании настоящим Кодексом и другими законодательными актами землеустроительных задач по части, относящейся к данной общине.

3. Технические требования и критерии, предъявляемые к схемам использования земель, и порядок контроля за осуществлением схемы устанавливаются Правительством.

4. Схемы использования земель в установленном законодательством порядке утверждаются советом старейшин общины.

5. Схемы использования земель обязательны для исполнения, независимо от наличия права собственности на земельные участки и иных имущественных прав.

(статья 29 изменена, дополнена, отредактирована в соответствии с НО-228-N от 23 июня 2011 года)

Статья 30. Природно-сельскохозяйственное районирование и нормирование земель

1. Природно-сельскохозяйственное районирование земель — это их деление в соответствии с природно-климатическими условиями, качественными характеристиками земли и учетом агробиологических требований к сельскохозяйственным растениям.

Нормирование земель — это комплекс правил использования земельных участков, независимо от прав собственности на землю и иных имущественных прав.

2. На территории Республики Армения земли сельскохозяйственного назначения используются и охраняются в соответствии с утвержденным Правительством природно-сельскохозяйственным районированием земель.

3. Требования нормативных актов к регулированию природно-сельскохозяйственного районирования и нормирования земель — это установленные законом ограничения в отношении земельных участков, которые входят в условия предоставления земель гражданам и юридическим лицам.

4. Органы государственного управления и местного самоуправления при определении и утверждении предельных (максимальных и минимальных) размеров и количества земельных участков, находящихся в собственности, пользовании граждан и юридических лиц, учитывают рекомендации, касающиеся природных, хозяйственных, природоохранных и социальных условий, нормативно-правовых актов о природно-сельскохозяйственном районировании и нормировании земель.

Статья 31. Землеустройство

1. Землеустройство — это комплекс государственных мероприятий, направленных на регулирование земельных отношений, управление земельными ресурсами, ведение единого

государственного кадастра недвижимого имущества, организации использования и охраны земель, мониторинга земель, составлении территориальных и внутрихозяйственных программ (документов) по землеустройству.

2. Землеустройство обеспечивает:

1) программирование рационального использования и охраны земель независимо от субъектов собственности и форм хозяйствования;

2) разработка общегосударственных и территориальных программ по охране сельскохозяйственных земель;

3) закрепление земельных участков на местности, подготовка документов о планах земельных участков, документов о предоставлении земельного участка;

4) разработку республиканских, марзовых, общинных, межобщинных, внутрихозяйственных, землеустроительных проектов и иных проектов использования и охраны земли;

5) разработку общегосударственной и территориальных программ, рабочих проектов рекультивации нарушенных земель, защиты почвенного слоя от водной и ветровой эрозии, опустынивания, селей, обвалов, подтопления, заболачивания, иссушения, уплотнения, засоления, захламления промышленными и бытовыми отходами, загрязнения радиоактивными и химическими веществами, улучшения сельскохозяйственных земель, освоения новых земель, охраны земли и повышения ее плодородия;

6) обоснование распределения и разграничения особо охраняемых территорий;

7) описание, закрепление и изменение административных границ земельных участков марзов, общин, собственников и землепользователей;

8) проведение топографических, геодезических, картографических, земельных, агрохимических, геоботанических, исторических и культурных и иных исследовательских работ по землеустройству;

9) государственный учет земельного фонда, инвентаризация и выявление неиспользуемых, а также нерационально используемых или используемых не по целевому назначению земель;

10) составление кадастровых и тематических карт и атласов по состоянию и использованию земельных ресурсов;

11) ведение единого государственного кадастра недвижимого имущества;

12) мониторинг земель;

13) осуществление мероприятий по формированию новых земельных участков, объединению и разделению земельных участков, упорядочению существующих земельных участков.

3. Землеустройство проводится по решениям органов государственного управления и местного самоуправления или по инициативе собственников земельных участков и землепользователей.

Землеустройство государственного и общинного значения проводится соответственно за счет средств государственного и общинного бюджета.

4. Землеустройство проводится на основе научно обоснованных, обсужденных и утвержденных землеустроительных документов.

5. Требования, установленные проектами землеустройства, после их утверждения в порядке, установленном органами государственного управления и местного самоуправления, подлежат обязательному исполнению собственниками и пользователями земельных участков.

В целях объединения, разделения отдельных территорий, земельных участков внутрихозяйственного землеустройства, а также улучшения, охраны земельных участков, эффективного использования земель проекты осуществляются по инициативе и за счет средств собственников, пользователей.

6. Землеустроительные работы проводятся уполномоченными органами, а также лицами, имеющими соответствующую лицензию.

7. Порядок организации землеустройства устанавливается Правительством.

Статья 32. Мониторинг земель

1. Мониторинг земель — это система наблюдений, исследований и изысканий о состоянии

и цене земель. Он включает в себя также мониторинг имущества, закрепленного на землях.

2. Все земли Республики Армения являются объектами мониторинга.

Мониторинг земель осуществляется в виде повсеместных и выборочных наблюдений в установленные периоды времени.

3. Задачами мониторинга земель являются:

1) своевременное выявление изменений состояния земель, прогноз этих изменений и выработка рекомендаций по предотвращению и ликвидации последствий негативных процессов;

2) обеспечение информацией, необходимой для ведения Единого государственного кадастра недвижимого имущества, эффективного использования земель, землеустройства, государственного контроля за использованием и охраной земель.

4. В зависимости от целей наблюдения и охваченной территории мониторинг земель может быть общегосударственным либо территориальным. Мониторинг земель осуществляется в соответствии с общегосударственными и территориальными программами.

5. Порядок осуществления мониторинга земель устанавливается Правительством.

Статья 33. Единый государственный кадастр недвижимого имущества

1. Единый государственный кадастр недвижимого имущества — это система достоверных сведений об учете земельных участков и закрепленного на них недвижимого имущества, об их природном, хозяйственном и правовом статусе, распределении и размере земельных участков, их качественных характеристиках, правовом режиме, государственной регистрации прав собственности, иных имущественных прав на земельные участки и ограничений в отношении них, об оценке недвижимого имущества.

2. Сведения Единого государственного кадастра недвижимого имущества учитываются при планировании охраны и использования земель, предоставлении земельных участков, отчуждении для общественных и государственных нужд, совершении сделок, связанных с землей, определении размеров платежей за землю, проведении землеустройства, оценке хозяйственной деятельности, направленной на использование и охрану земли и осуществлении иных мероприятий.

3. Единый государственный кадастр недвижимого имущества является одной единой общегосударственной системой.

4. Ведение Единого государственного кадастра недвижимого имущества включает в себя:

1) государственный учет, картографирование земельных участков и закрепленного на них недвижимого имущества;

2) оценку земельных участков и закрепленного на них недвижимого имущества;

3) государственную регистрацию прав собственности и иных имущественных прав на земельные участки, их ограничений, включая сервитуты;

4) создание и управление единым информационным банком относительно недвижимого имущества.

5. Ведение единого государственного кадастра устанавливается законами и другими нормативными правовыми актами.

(статья 33 изменена в соответствии с НО-186-N от 27 ноября 2006 года)

Статья 34. Государственный учет земельных участков и закрепленного на них имущества

1. Земельные участки и закрепленное на них недвижимое имущество (здания, строения) независимо от формы собственности подлежат государственному учету.

Государственный учет осуществляется в целях получения полных данных о качестве, количестве и целевом назначении земельных участков и закрепленного на них недвижимого имущества, угодьях и их функциональном назначении, субъектах собственности и использования.

В целях периодического уточнения и учета данных государственного учета

предусматривается:

1) первичный учет;

2) текущий учет.

2. Государственный учет осуществляется постоянно, на основе исходных данных первичного учета с указанием в текстовых и графических учетных документах правовых, качественных и количественных изменений, произведенных в течение года.

3. В результате государственного учета земельных участков ежегодно по состоянию на 1 июля составляется годовой отчет о земельном фонде Республики Армения (земельный баланс), который утверждается и опубликовывается Правительством.

Порядок организации и осуществления государственного учета устанавливается Правительством.

Статья 35. Оценка земли

1. Оценка земли — это определение ее кадастровой стоимости в соответствии с плодородием, физическими и иными качественными характеристиками земли, естественными и хозяйственными условиями, районированием, зонированием, целевым назначением земельных участков.

При оценке земли используются данные мониторинга земель, Единого государственного кадастра недвижимого имущества, иных исследований и наблюдений относительно состояния земель.

2. Оценка земель осуществляется в целях осуществления различных функций в отношении земель по кадастровым и (или) рыночным ценам.

3. Данные кадастровых стоимостей земель применяются при установлении налога на недвижимое имущество и арендных платежей за землю, а также при осуществлении иных функций с землей.

4. Оценка земель осуществляется на основании законов и нормативно-правовых актов.

(статья 35 изменена в соответствии с НО-24-N от 20 января 2021 года)

(закон НО-24-N от 20 января 2021 года содержит переходное положение)

ГЛАВА 11

ОХРАНА ЗЕМЕЛЬ

Статья 36. Цели и задачи охраны земель

1. Охрана земель — это система природоохранных, экономических, организационных, правовых и иных мероприятий по целевому и эффективному использованию земель, соблюдению ограничений их использования, необоснованному исключению земель из сельскохозяйственного оборота, защите от водной и ветровой эрозии, заболачивания, засоления, по восстановлению и повышению плодородия почв.

2. Задачами охраны земель являются:

1) сохранение, улучшение и эффективное использование плодородия почв, а также иных полезных свойств земли;

2) рекультивация нарушенных земель, их вовлечение в хозяйственный оборот;

3) снятие, сохранение и использование плодородного слоя почвы при проведении работ, связанных с нарушением земель;

4) защита земель от водной и ветровой эрозии, затоплений, заболачивания, вторичного засоления, уплотнения, загрязнения производственными и бытовыми отходами, химическими и радиоактивными веществами, от оползней, опустынивания, иных воздействий, ухудшающих состояние земли;

5) защита сельскохозяйственных и других земель от заражения бактериально-паразитическими и карантинными вредителями, от сорных растений, кустарников и иных видов ухудшения состояния земель;

6) осуществление природоохранных мероприятий, мероприятий по использованию и охране памятников природы, заповедников, зеленых зон;

7) установление в отношении использования земель положений об особом регулировании и осуществление мероприятий по ним.

Охрана земель осуществляется в соответствии с республиканскими и территориальными программами.

3. Собственники, пользователи земельных участков обязаны осуществлять мероприятия по охране земель, установленные подпунктами 1-5 пункта 2 настоящей статьи.

4. В целях предотвращения ухудшения земель, восстановления их плодородия допускается временное изъятие земель из хозяйственного оборота в порядке, установленном Правительством.

5. Продажа плодородного слоя почвы при проведении работ по добыче полезных ископаемых запрещена. При проведении работ по строительству и добыче полезных ископаемых плодородный слой почвы снимается и используется для улучшения менее эффективных земель. Порядок продажи плодородного слоя почвы, снятого вследствие проведения строительных работ, устанавливается постановлением Правительства.

Порядок использования плодородного слоя почвы, требования к определению норм снятия и к сохранению и использованию снятого плодородного слоя почвы устанавливаются Правительством.

5.1. Земельный грунт — это покрывающий поверхность земли слой почвы, который не включает в себя полезные ископаемые и плодородный слой почвы.

5.2. Порядок добычи земельного грунта устанавливается Правительством Республики Армения.

5.3. Порядок одноразового использования почв различного назначения в целях добычи полезного ископаемого устанавливается постановлением Правительства Республики Армения.

6. Охрана и эффективное использование земель осуществляется на основании республиканских и территориальных землеустроительных и природоохранных программ.

7. В целях охраны здоровья человека и окружающей природной среды Правительство устанавливает общие требования к охране почвы от загрязнения, перечень вредных веществ, загрязняющих почву, предельно допустимые нормы вредных веществ, загрязняющих почву, порядок оценки степени загрязненности почвы.

8. Необходимые мероприятия по охране земель осуществляют их собственники и пользователи за счет своих средств.

В соответствии с республиканскими и территориальными программами работы по государственной охране земель проводятся за счет средств государственного (общинного) бюджета.

9. В целях осуществления мероприятий по восстановлению нарушенных почв Правительство устанавливает требования к рекультивации почв и классификацию нарушенных почв — по направлениям рекультивации.

(статья 36 дополнена, отредактирована в соответствии с НО-57-N от 1 марта 2017 года, дополнена в соответствии с НО-360-N от 13 июня 2018 года, отредактирована в соответствии с НО-365-N от 9 июля 2020 года)

Статья 37. Градостроительные, природоохранные, санитарно-гигиенические и иные требования к проектированию и эксплуатации зданий, строений

(заголовок дополнен в соответствии с НО-228-N от 23 июня 2011 года)

1. При проектировании, эксплуатации и реконструкции новых зданий и строений, внедрении новых технологий должны быть предусмотрены и осуществлены мероприятия по охране земли, соблюдению градостроительных, природоохранных, санитарно-гигиенических и других специальных требований (норм, правил, нормативов).

2. Негативное воздействие на состояние почвы и эффективность предусмотренных мероприятий оценивается на основании градостроительной, природоохранной, санитарно-гигиенической и иных экспертиз.

(статья 37 дополнена, изменена в соответствии с НО-228-N от 23 июня 2011 года)

Статья 38. Использование земель, подвергшихся заражению вследствие техногенных, эпидемических и иных вредных явлений

1. Земельные участки, подвергшиеся заражению вследствие техногенных, эпидемических и иных вредных явлений, на которых не обеспечивается получение продукции, соответствующей установленным требованиям (нормам, правилам, нормативам), изымаются из сельскохозяйственного оборота и могут быть переведены в категорию земель резервного фонда для их консервации. Производство на таких землях сельскохозяйственных продуктов и их реализация запрещаются.

2. Порядок использования земель, подвергшихся заражению вследствие техногенных, эпидемических и иных вредных явлений, установления охранных зон, сохранения на этих землях жилых домов, производственных и социально-культурных объектов, проведения на них мелиоративных и культурно-технических работ устанавливается Правительством — с учетом предельно допустимых нормативов радиационного, химического и иного вредного воздействия.

ГЛАВА 12

КОНТРОЛЬ ЗА ПРИМЕНЕНИЕМ ЗЕМЕЛЬНОГО ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА, ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ И ОХРАНОЙ ЗЕМЕЛЬ

Статья 39. Задачи государственного контроля за использованием и охраной земель

Основными задачами контроля за применением земельного законодательства, использованием и охраной земель, целевым использованием земельного фонда являются обеспечение соблюдения требований земельного законодательства, специально установленных требований (норм, правил, нормативов), осуществление органами государственного управления и местного самоуправления, их должностными лицами, гражданами и юридическими лицами мероприятий по эффективному использованию и охране земель.

Статья 40. Органы, осуществляющие контроль за использованием и охраной земель

1. Контроль за применением земельного законодательства, использованием и охраной земель непосредственно осуществляют инспекционный орган, осуществляющий контроль в сфере землепользования (далее — инспекционный орган), органы территориального управления и местного самоуправления. Порядок осуществления контроля за использованием и охраной земель устанавливается законом.

(статья 40 изменена в соответствии с НО-199-N от 4 октября 2005 года, НО-365-N от 9 июля 2020 года)

Статья 41. Правомочия инспекционного органа при осуществлении контроля за использованием и охраной земель

(заголовок отредактирован в соответствии с НО-365-N от 9 июля 2020 года)

1. Инспекционный орган осуществляет контроль за:

1) целевым использованием земельного фонда;

2) соблюдением требований земельного законодательства;

3) деятельностью органов территориального управления и местного самоуправления, осуществляемой в области земельных отношений;

4) освоением новых земель.

2. Руководитель инспекционного органа в случаях и порядке, установленных законом,

может давать обязательные для исполнения указания, назначать административные взыскания, а также представлять в компетентные органы сообщения для привлечения нарушителей требований земельного законодательства к ответственности, предусмотренной законом.

(статья 41 отредактирована, изменена, дополнена в соответствии с НО-365-N от 9 июля 2020 года)

Статья 42. Правомочие марзпета в сфере контроля за использованием и охраной земель

1. Марзпет осуществляет контроль за:

1) деятельностью глав общин в сфере земельных отношений;

2) осуществлением схем, генеральных планов использования земель общин;

3) предоставлением, изъятием земельных участков, являющихся государственной и общинной собственностью, взиманием арендной платы и налогов за земельные участки, осуществлением мероприятий по охране земель;

4) осуществлением на территории марза республиканских и территориальных проектов;

5) целевым использованием земельного фонда находящегося на административной территории марза, соблюдением землепользователями требований земельного законодательства;

6) охраной межевых знаков марза.

2. ***(часть утратила силу в соответствии с НО-228-N от 23 июня 2011 года)***

(статья 42 дополнена в соответствии с НО-199-N от 4 октября 2005 года, изменена в соответствии с НО-228-N от 23 июня 2011 года)

Статья 43. Правомочие главы общины в сфере контроля за использованием и охраной земель

1. Глава общины осуществляет контроль за:

1) исполнением землепользователями требований земельного законодательства;

2) использованием земельных участков по целевому и функциональному назначению;

3) соблюдением границ и сохранностью межевых знаков землепользования;

4) мероприятиями по охране земель;

5) снятием, сохранением и использованием плодородного слоя почвы при проведении работ, связанных с нарушением земель.

2. Глава общины предотвращает, приостанавливает и ликвидирует незаконное землепользование в пределах административных границ общины, в случаях и порядке, установленных законом, применяет административные взыскания к нарушителям требований земельного законодательства, а также представляет в компетентные органы сообщения для привлечения лиц, допустивших правонарушение, к установленной законом ответственности.

ОСОБЕННАЯ ЧАСТЬ

ГЛАВА 13

ПРАВА ГРАЖДАН И ЮРИДИЧЕСКИХ ЛИЦ НА ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ

Статья 44. Право собственности и другие имущественные права граждан и юридических лиц в отношении земельных участков

1. Право собственности граждан и юридических лиц на земельные участки — это право

владеть, пользоваться и распоряжаться земельными участками по своему усмотрению с соблюдением предусмотренных законом ограничений и иных условий.

2. Право собственности граждан и юридических лиц на земельные участки возникает на основании приватизации, наследования, купли-продажи, дарения государственных и общинных земель и иных сделок и юридических фактов, связанных с землей.

Статья 45. Право общей собственности на земельные участки и право общего пользования земельными участками

1. Земельный участок, находящийся в собственности, пользовании двух или нескольких лиц, принадлежит им соответственно на праве общей собственности, общего пользования.

2. Право общей собственности на земельный участок возникает при переходе к двум или нескольким лицам права собственности на земельный участок, который не может быть разделен без изменения его целевого назначения или не подлежит разделению в силу закона, а также при добровольном соединении собственниками принадлежащих им земельных участков в один земельный участок на основании договора.

Законами и иными нормативными актами, землеустроительной и градостроительной документацией устанавливаются минимальные размеры земельных участков, меньше которых не допускается выделение земельных участков из общей собственности (по закону — неделимые земли).

3. Реконструкция здания, строения, принадлежащего одному из собственников, не влечет увеличения его доли в общем земельном участке без согласия других собственников.

4. Распоряжение, владение и использование земельного участка, находящегося в общей собственности, осуществляется в порядке, установленном Гражданским кодексом.

Статья 46. Предоставление земельного участка в пользование

Собственник предоставляет в пользование земельный участок по праву застройки, безвозмездного (постоянного) пользования или аренды.

Запрещается предоставление в аренду или на праве безвозмездного (постоянного) пользования земельных участков, являющихся государственной или общинной собственностью, в целях застройки, за исключением случаев, установленных статьей 63.1 настоящего Кодекса или случаев, установленных проектом (проектами) ГЧП, предусмотренным Законом Республики Армения "О государственно-частном партнерстве".

(статья 46 отредактирована в соответствии с НО-199-N от 4 октября 2005 года, НО-245-N от 23 июня 2011 года, дополнена в соответствии с НО-27-N от 27 февраля 2012 года, НО-114-N от 28 июня 2019 года)

Статья 47. Право безвозмездного (постоянного) пользования земельным участком

1. Безвозмездным (постоянным) пользованием земельным участком считается владение и пользование земельным участком, бессрочно предоставленным собственником другому лицу на праве собственности.

2. В случаях, предусмотренных пунктом 1 статьи 75 настоящего Кодекса, пользователи земельных участков, предоставленных им на праве безвозмездного (постоянного) пользования, с согласия органов государственного управления и местного самоуправления могут передать земельные участки в аренду, а также добровольно отказаться от них, если договором не предусмотрено иное.

3. Правоотношения, связанные с правом безвозмездного пользования, регулируются Гражданским кодексом.

(статья 47 дополнена в соответствии с НО-199-N от 4 октября 2005 года, отредактирована в соответствии с НО-245-N от 23 июня 2011 года)

Статья 48. Право аренды земельного участка

1. Право аренды земельного участка — это право срочного пользования земельным участком за плату по условиям договора аренды.

Собственник земельного участка по договору может предоставить арендатору право сдачи земельного участка в субаренду и в залог.

Граждане и юридические лица, которым органы государственного управления и местного самоуправления предоставили земельные участки на условиях аренды, могут с согласия этих органов обменять свои земельные участки или добровольно отказаться от них.

2. В аренду могут быть сданы земельные участки, находящиеся в собственности государства и общины, юридических лиц и граждан.

Право аренды на арендованный земельный участок с согласия арендодателя может быть вложено в качестве вклада в уставный капитал юридических лиц в соответствии с их уставами, а также предоставлено в субаренду.

3. Срок аренды земельных участков, являющихся государственной и общинной собственностью, не может быть более 99 лет, за исключением земель сельскохозяйственного назначения, срок аренды которых устанавливается до 25 лет, при этом арендатор имеет преимущественное право при повторном заключении договора аренды на прежних или иных равных условиях или при приобретении данного земельного участка в случае его отчуждения.

4. Право аренды земельных участков из государственных и общинных земель предоставляется по конкурсу посредством публичных торгов.

Случаи предоставления земельных участков без конкурса устанавливаются Правительством.

5. При повторном заключении договора аренды преимущественное право в пределах срока аренды передается в порядке правопреемства, если законом или договором не предусмотрено иное.

6. При изменении арендодателя договор аренды может быть прекращен только в случаях и порядке, установленных Гражданским кодексом.

Статья 48[1]. Право застройки земельного участка

1. Лицо может приобрести по договору право застройки земельного участка, принадлежащего другому лицу, с соблюдением градостроительных норм и правил, а также соблюдением требований относительно назначения земельного участка, в установленном порядке строить здания и строения, реконструировать или сносить их и в период строительства владеть и пользоваться данным имуществом.

2. Лицо, имеющее право пользования земельным участком по праву застройки, может распоряжаться этим правом — передавать другому лицу, свободно отчуждать, сдавать его в залог, а также совершать иные сделки в отношении права застройки.

Право застройки может передаваться другому лицу в порядке всеобъемлющего правопреемства.

3. Здания и строения, возведенные или созданные на земельном участке, принадлежащем другому лицу на праве собственности, являются собственностью собственника земельного участка, если иное не предусмотрено законом.

4. Право застройки предоставляется на установленный договором срок и не может превышать 99 лет, если законом не предусмотрен более короткий срок.

5. Право застройки подлежит государственной регистрации в порядке, установленном законом о государственной регистрации прав на имущество.

6. Земли, являющиеся государственной или общинной собственностью, предоставляются по праву застройки только из установленных статьей 60 настоящего Кодекса земельных участков, а также земельных участков, не установленных этой статьей, в рамках проекта ГЧП, предусмотренного Законом Республики Армения "О государственно-частном партнерстве".

7. Земельные участки, являющиеся государственной или общинной собственностью, предоставляются по праву застройки по конкурсу, в установленном статьями 76-80 настоящего Кодекса порядке, если иное не предусмотрено настоящим Кодексом или иными

законами.

8. Размер годовой платы за право застройки земельных участков, являющихся государственной или общинной собственностью, не может быть меньше годовой ставки налога на недвижимое имущество.

(статья 48[1] дополнена в соответствии с НО-199-N от 4 октября 2005 года, отредактирована, дополнена в соответствии с НО-245-N от 23 июня 2011 года, дополнена в соответствии с НО-114-N от 28 июня 2019 года, изменена в соответствии с НО-24-N от 20 января 2021 года)

(закон НО-24-N от 20 января 2021 года содержит переходное положение)

Статья 49. Ограничения прав на земельный участок

1. Права на земельные участки, предоставленные из земель, считающихся государственной и общинной собственностью, или приобретенные на других основаниях, могут быть ограничены:

1) запретом на их продажу либо отчуждение иным способом определенным лицам либо обязательством их отчуждения определенным лицам в любой момент либо в установленный срок;

2) запретом на их передачу в аренду либо субаренду;

3) приоритетным правом приобретения по объявленной цене при продаже;

4) условием их передачи в наследство определенным наследникам (для сельскохозяйственных земель);

5) условием начала и завершения застройки или освоения земельного участка в определенные сроки по согласованному в установленном порядке проекту или с условием исключения права на застройку;

6) требованием сохранения геодезических пунктов, находящихся на земельном участке;

7) запретом на изменение, реконструкцию внешнего вида недвижимого имущества, на снос зданий и строений без согласования в установленном порядке;

8) условием строительства, ремонта и сохранения дороги или ее части;

9) запретом на отдельные виды деятельности;

10) запретом на изменение целевого использования земельного участка;

11) условием соблюдения природоохранных требований или проведения определенных работ, в том числе охраны животного мира, сохранения почвенного слоя, охраны редких растений, памятников природы, истории и культуры, палеонтологических объектов;

12) условием предоставления другим лицам права на охоту, рыбалку, собирание дикорастущих растений на его земельном участке в установленные сроки и в установленном порядке;

13) условием сохранения жизни, естественной среды обитания и путей миграции диких животных;

14) иными обязательствами, ограничениями либо условиями.

2. Ограничения прав на земельный участок устанавливаются непосредственно законом, иными правовыми актами, договором или в судебном порядке.

(статья 49 изменена в соответствии с НО-199-N от 4 октября 2005 года)

Статья 50. Сервитут земельного участка

1. Сервитут земельного участка — это право ограниченного пользования земельными участками одного или нескольких собственников.

Сервитут может устанавливаться с согласия собственников земельных участков или в судебном порядке.

2. Собственник земельного участка вправе требовать, в том числе в судебном порядке, чтобы ему был предоставлен сервитут для охраны и обслуживания земельного участка.

3. Земельный участок может обременяться следующими сервитутами:

1) для прохода или проезда через земельный участок;

2) для прокладки, эксплуатации и ремонта линий электропередачи, связи, трубопроводов для водоснабжения и газоснабжения;

3) для проведения дренажных работ на земле в целях улучшения почвы на другом земельном участке;

4) для забора воды с земельного участка;

5) для прогона скота через земельный участок, сенокоса, пастьбы скота в период, соответствующий местным условиям и обычаям;

6) для проведения на земельном участке как частных, так и необходимых для общества изыскательских, исследовательских и иных работ;

7) для свободного доступа к геодезическим пунктам, историческим, культурным и археологическим памятникам, находящимся в пределах земельного участка;

8) для опоры зданий, строений, расположенных на его земельном участке, на смежный земельный участок либо на находящиеся на нем здания, строения или для их свисания над соседним земельным участком на определенной высоте;

9) для ограничения высоты зданий, строений, находящихся на смежном земельном участке;

10) для создания на смежном земельном участке защитных лесонасаждений или других природоохранных объектов;

11) другие сервитуты, без которых невозможно удовлетворить требования, необходимые для использования земельного участка по своему назначению.

4. Сервитут может быть установлен в отношении земельного участка на любом праве и может быть временным и (или) постоянным.

5. Сервитут должен в наименьшей мере обременять земельный участок.

Собственник земельного участка, обремененного сервитутом, вправе требовать плату от лиц, в интересах которых установлен сервитут, если законодательством не предусмотрено иное.

6. Сервитуты подлежат государственной регистрации.

7. Сервитут сохраняется при переходе земельного участка от одного лица к другому.

По требованию собственника земельного участка, обремененного сервитутом, сервитут может быть прекращен в связи с устранением его оснований или изменением целевого назначения земельного участка.

Если земельный участок в результате обременения сервитутом не может быть использован в соответствии с его целевым и функциональным назначением, то собственник вправе в судебном порядке требовать прекращения сервитута или изменения целевого назначения.

Статья 51. Основания возникновения прав на земельные участки

Права граждан и юридических лиц на земельные участки, а также ограничения прав пользования земельными участками возникают:

1) из решений органов государственного управления и местного самоуправления и заключенных с ними договоров;

2) из связанных с земельным участком договоров и иных сделок, заключенных между гражданами и юридическими лицами;

3) в силу давности приобретения;

4) из судебных актов, устанавливающих право на земельный участок, за исключением случаев, когда возникает право собственности на земельные участки, являющиеся государственной или общинной собственностью;

5) из иных действий граждан и юридических лиц, а также событий, с которыми закон или иной правовой акт связывает возникновение прав на земельные участки и обязательные условия их использования.

(статья 51 дополнена в соответствии с НО-245-N от 23 июня 2011 года)

Статья 52. Документы, удостоверяющие права на земельные участки

1. Документами, удостоверяющими права на земельный участок, являются документы, предусмотренные Гражданским кодексом, настоящим Кодексом и Законом Республики Армения "О государственной регистрации прав на имущество".

2. В случае совершения сделок по отчуждению недвижимого имущества документы о правах на земельные участки, выданные ранее, сдаются в государственный орган, ведущий Единый государственный кадастр недвижимого имущества.

3. Права, возникающие из выданных органами государственного управления и местного самоуправления документов о правах на земельные участки, действительны после их государственной регистрации в установленном порядке и действуют на всей территории Республики Армения.

4. Документы о правах на земельные участки, выданные, приобретенные в установленном порядке до 6 мая 1999 года, имеют юридическую силу, не подлежат перерегистрации и являются основанием для совершения сделок с недвижимым имуществом.

Статья 53. Государственная регистрация прав на земельные участки

1. Права государства, общин, граждан и юридических лиц на земельные участки, то есть право собственности, право пользования, залог, ипотека, сервитуты, а также в предусмотренных законом случаях иные имущественные права, их возникновение, передача, изменение, прекращение подлежат государственной регистрации.

2. Государство не гарантирует защиту и неприкосновенность незарегистрированных прав на земельные участки.

3. Порядок государственной регистрации прав на земельные участки и отказа в ней устанавливается Законом Республики Армения "О государственной регистрации прав на имущество".

Статья 54. Момент возникновения прав на земельные участки

Право собственности граждан и юридических лиц на земельные участки, право пользования, залог, ипотека, сервитуты, а также в предусмотренных законом случаях иные имущественные права возникают с момента государственной регистрации.

ГЛАВА 14

ГОСУДАРСТВЕННАЯ И ОБЩИННАЯ СОБСТВЕННОСТЬ НА ЗЕМЛЮ

Статья 55. Земли, принадлежащие государству на праве собственности

Земли, не принадлежащие гражданам, юридическим лицам или общинам, являются собственностью государства.

Государство может на праве собственности приобретать земельные участки у общин, граждан и юридических лиц.

Статья 56. Земли, принадлежащие общинам на праве собственности

(заголовок изменен в соответствии с НО-170-N от 19 октября 2016 года)

1. К собственности общин относятся земли, находящиеся в пределах границы данной общины, за исключением земель, принадлежащих государству, гражданам, юридическим лицам и иным субъектам собственности.

Находящиеся в пределах административных границ общины земли, являющиеся государственной собственностью, в течение четырех лет после вступления настоящего

Кодекса в силу постановлением Правительства выделяются и на основании плана земельного участка безвозмездно передаются на праве собственности общинам.

К общинной собственности могут относиться также земельные участки, находящиеся за пределами границ общины и переданные в собственность общины или приобретенные общиной.

2. Для развития общин государство из земель, находящихся в его собственности, может безвозмездно предоставить общинам земельные участки на праве собственности.

3. Если земельные участки, принадлежащие на праве собственности гражданам, юридическим лицам, находятся в пределах административных границ общины, и их собственники отказываются от них или прекращается право в отношении земельного участка, установленное статьей 102 настоящего Кодекса, эти земельные участки в установленном законодательством порядке переходят в общинную собственность, причем, в предусмотренном пунктом 8.1 части 1 статьи 102 случае земельный участок переходит в собственность общины, если он не был отчужден в принудительном порядке третьим лицам, и бывшему собственнику была возмещена стоимость земли.

4. ***(пункт утратил силу в соответствии с НО-186-N от 27 ноября 2006 года)***

5. Землями, находящимися в собственности общины, управляют и распоряжаются глава общины и совет старейшин в порядке, установленном Гражданским кодексом, настоящим Кодексом, иными законами и нормативно-правовыми актами.

6. Объединение, обмен и перераспределение общинных земель между различными общинами производится в установленном законом порядке.

7. Земельные отношения регулируются органами местного самоуправления в пределах их компетенции.

Акты органа местного самоуправления, регулирующие земельные отношения, вытекающие из Гражданского кодекса, настоящего Кодекса и иных законов, действуют на всей территории общины и обязательны для исполнения собственниками, пользователями земельных участков.

8. На основании решений органов местного самоуправления земельные участки, принадлежащие на праве собственности общинам, могут быть проданы или предоставлены на праве собственности либо на праве пользования гражданам и юридическим лицам в порядке, установленном Гражданским кодексом и настоящим Кодексом.

(статья 56 изменена в соответствии с НО-43-N от 3 марта 2004 года, НО-186-N от 27 ноября 2006 года, НО-170-N от 19 октября 2016 года, дополнена в соответствии с НО-73-N от 16 января 2018 года)

Статья 57. Предоставление земельных участков, находящихся в государственной и общинной собственности

1. Земельные участки, находящиеся в собственности государства и общин, предоставляются на праве собственности, строительства или пользования.

Земельные участки, являющиеся собственностью государства и общин, в целях застройки могут быть предоставлены другим лицам только на праве собственности, за исключением тех установленных настоящим Кодексом земельных участков, являющихся собственностью государства и общин, предоставление которых на праве собственности запрещено, или земельных участков, предоставляемых в рамках проекта (проектов) ГЧП, предусмотренного Законом Республики Армения "О государственно-частном партнерстве".

1.1. В случае узаконивания и распоряжения являющимися самовольными строениями гаражами, киосками, павильонами и другими аналогичными самовольными постройками, находящимися на земельных участках государственной или общинной собственности, занимаемый ими и необходимый для их обслуживания и содержания соответствующий земельный участок предоставляется на праве собственности или аренды в порядке, установленном Правительством Республики Армения.

2. Органы местного самоуправления предоставляют земельные участки в соответствии с утвержденными в установленном статьей 3 настоящего Кодекса порядке генеральными планами, проектами градостроительного зонирования и схемами использования земель.

3. ***(часть утратила силу в соответствии с НО-228-N от 23 июня 2011 года)***

4. ***(часть утратила силу в соответствии с НО-228-N от 23 июня 2011 года)***

5. Предоставленные в течение года земельные участки после государственной регистрации в установленном порядке отражаются в ежегодных земельных отчетах,

которые в установленном законодательством порядке представляются на утверждение Правительства государственным органом, осуществляющим государственный учет земельных участков.

До получения в установленном порядке государственной регистрации имущественного права в соответствии с настоящей частью, земельный участок его собственником или пользователем может использоваться в прежнем целевом или функциональном назначении.

6. ***(часть утратила силу в соответствии с НО-228-N от 23 июня 2011 года)***

7. Порядок предоставления земельных участков, являющихся государственной и общинной собственностью, устанавливается Правительством.

(статья 57 дополнена в соответствии с НО-199-N от 4 октября 2005 года, изменена в соответствии с НО-9-N от 26 декабря 2008 года, отредактирована, изменена, дополнена в соответствии с НО-228-N от 23 июня 2011 года, отредактирована, дополнена в соответствии с НО-245-N от 23 июня 2011 года, дополнена в соответствии с НО-114-N от 28 июня 2019 года)

Статья 58. Основания отказа в предоставлении земельных участков и их обжалование

1. Заявления о предоставлении земельных участков гражданам и юридическим лицам могут быть отклонены органами государственного управления и местного самоуправления, если:

1) указанная в заявлении цель использования земельного участка не соответствует градостроительной, землеустроительной документации;

2) предоставление земельного участка может нарушить права и охраняемые законом интересы других лиц.

Заявления о предоставлении земельных участков для расширения существующих объектов могут быть также отклонены, если земельный участок, являющийся предметом заявления, в качестве отдельной имущественной единицы может быть предоставлен посредством публичных торгов, а также если в результате предоставления земельного участка возникает необходимость установления дополнительного сервитута.

2. Заявления о предоставлении земельных участков могут быть также отклонены по основаниям, установленным законами и иными нормативно-правовыми актами.

3. Решения органов государственного управления и местного самоуправления об отклонении заявлений о предоставлении земельных участков могут быть обжалованы в суд.

4. Нарушение срока, установленного для рассмотрения заявления о предоставлении земельного участка, считается отклонением заявления.

5. Судебные акты являются основанием для оформления прав на земельные участки.

(статья 58 изменена в соответствии с НО-245-N от 23 июня 2011 года)

Статья 59. Определение границ земельного участка на местности. План земельного участка

1. План земельного участка — это начерченный в установленном для использования масштабе топографический чертеж (карта) земельного участка, на котором в пределах данного земельного участка, на момент последней съемки и в соответствии с последним землеустроительным проектом изображено состояние и границы земельного участка.

2. Для предоставления земельного участка, до принятия решения о его предоставлении, границы земельного участка заранее определяются органами местного самоуправления на местности и на карте. В случае отчуждения или предоставления являющихся государственной или общинной собственностью земельных участков в пользование, планы земельных участков, находящихся в административных пределах общин, утверждают главы общин.

3. План, описание и установление межевых знаков земельного участка выполняются за счет средств получателя земельного участка. План и описание земельного участка составляют и его границы на местности закрепляют уполномоченные государственные органы либо индивидуальные предприниматели или юридические лица, имеющие лицензию на проведение землеустроительных работ.

Утвержденный план земельного участка является неотъемлемой частью документов, удостоверяющих право на земельный участок.

Оригиналы планов земельных участков хранятся в органах, предоставляющих земельные участки, и в Едином государственном кадастре недвижимого имущества, с которых в установленном порядке предоставляются копии.

4. Границы отчужденной части земельного участка определяются в порядке, установленном настоящей статьей.

(статья 59 дополнена в соответствии с НО-199-N от 4 октября 2005 года, изменена в соответствии с НО-9-N от 26 декабря 2008 года, НО-228-N от 23 июня 2011 года)

Статья 60. Земли, не передаваемые на праве собственности гражданам и юридическим лицам

Запрещается передача гражданам и юридическим лицам на праве собственности находящихся в государственной и общинной собственности земельных участков:

1) являющихся объектами, представляющими историческую и культурную ценность, за исключением переданных и передаваемых Армянской Апостольской Святой Церкви (Первопрестольному Святому Эчмиадзину) на праве собственности земельных участков, необходимых для строительства и обслуживания церквей и принадлежащих церкви строений;

2) из земель особо охраняемых природных территорий, являющихся государственными природными заповедниками, государственными природными заказниками, памятниками природы, национальными парками, дендрологическими парками, ботаническими садами, а также территориями, зарезервированными для этих целей;

3) в пределах охраняемых законом границ территорий санитарной охраны, являющихся лечебно-оздоровительными местностями, перечень которых устанавливается Правительством;

4) занятых лесом, являющимся государственной собственностью;

5) являющихся землями водных объектов в составе государственных мелиоративных систем или водного фонда, перечень которых устанавливается Правительством;

6) являющихся землями общего пользования в населенных пунктах (площади, улицы, дороги, набережные, бульвары, скверы, сады, пляжи и иные территории общего пользования);

7) в местах расположения состоящих на учете и зарегистрированных государством полезных ископаемых;

8) подвергшихся радиоактивному и химическому загрязнению, биогенному заражению;

9) предоставленных по установленному Правительством перечню государственным научно-исследовательским организациям (образовательным, селекционным и так далее) до их ликвидации в установленном порядке;

10) занятых пастбищами общего пользования, местами прогона скота, дорогами, естественными колодцами, источниками и по решению органов местного самоуправления — другими объектами;

11) являющихся землями водных объектов и береговых полос водных бассейнов, полос, выделенных для автомобильных, железных дорог общего пользования, трубопроводного и иного транспорта, выделенных для линий электропередачи, систем магистрального водоснабжения и водоотведения, газопроводов, каналов, а также выделенных (зарезервированных) для их перспективного развития;

12) являющихся спорными территориями — до разрешения споров;

13) являющихся землями специального назначения, государственными либо общинными кладбищами, за исключением предусмотренных законом случаев.

Законом могут быть установлены иные земельные участки, не передаваемые в собственность граждан и юридических лиц.

Особенности застройки на установленных настоящей статьей земельных участках могут устанавливаться законом и иными правовыми актами.

Предусмотренные настоящей статьей ограничения не распространяются на случаи передачи общинам земельных участков, являющихся государственной собственностью.

(статья 60 дополнена, изменена в соответствии с НО-296 от 5 февраля 2002 года,

дополнена в соответствии с НО-199-N 4 октября 2005 года, отредактирована в соответствии с НО-245-N от 23 июня 2011 года, дополнена в соответствии с НО-352-N от 8 декабря 2011 года, изменена в соответствии с НО-28-N от 29 апреля 2015 года, НО-330-N от 18 июня 2020 года)

ГЛАВА 15

ОТЧУЖДЕНИЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, ЯВЛЯЮЩИХСЯ ГОСУДАРСТВЕННОЙ И ОБЩИННОЙ СОБСТВЕННОСТЬЮ

Статья 61. Уполномоченные органы, осуществляющие приватизацию и отчуждение земельных участков (в том числе застроенных), находящихся в государственной и общинной собственности

(заголовок дополнен в соответствии с НО-300-N от 23 марта 2018 года)

1. Приватизацию и отчуждение земельных участков (в том числе застроенных), находящихся в государственной и общинной собственности, осуществляют:

1) в пределах административных границ общин — главы общин, за исключением случаев, указанных в пункте 2 настоящей части;

2) в случае приватизации юридическими лицами застроенных земельных участков (в том числе незастроенных земельных участков, выделенных в результате оптимизации застроенных земельных участков), а также государственных земельных участков, сданных (закрепленных) и предлагаемых для отчуждения государственным или подведомственным государственным органам — уполномоченный орган управления государственным имуществом, в порядке, установленном законами Республики Армения "О приватизации государственного имущества" и "Об управлении государственным имуществом", настоящим Кодексом и законодательством Республики Армения о приватизации и отчуждении.

(статья 61 изменена в соответствии с НО-9-N от 26 декабря 2008 года, дополнена, отредактирована в соответствии с НО-300-N от 23 марта 2018 года, изменена в соответствии с НО-330-N от 18 июня 2020 года, отредактирована в соответствии с НО-519-N от 7 декабря 2022 года)

Статья 62. Общие условия приватизации земельных участков

1. Приватизация земельных участков — это предоставление гражданам и юридическим лицам на праве собственности земельных участков из земель, находящихся в государственной и общинной собственности.

2. Земельные участки, являющиеся государственной или общинной собственностью и находящиеся у граждан и юридических лиц на праве пользования (до истечения его срока), не могут отчуждаться другому лицу, если договор не расторгнут в установленном порядке.

3. Земельный участок может быть приватизирован собственнику (собственникам) здания, строения, находящихся на нем.

4. Если доля государственной или общинной собственности на здание, строение (в том числе на встроенные-пристроенные здания, строения) сохраняется, то земельный участок не подлежит приватизации, если настоящим Кодексом и иными законами не предусмотрено иное.

5. Границы земельного участка по желанию собственника или пользователя и за счет их средств в установленном порядке могут быть разграничены на местности межевыми знаками, за исключением земель сельскохозяйственного назначения, приусадебных и садоводческих земель, порядок обозначения границ которых устанавливается государственным уполномоченным органом.

6. Обозначенные территориальными границами отдельно стоящие объекты, являющиеся собственностью более чем одного лица, могут быть проданы или переданы в собственность на праве общей собственности с условием включения в договор обязательств всех подавших заявление о подчинении режиму общей собственности на земельный участок, если они пришли к соглашению о своих долях в праве на земельный участок и оформили соглашение договором.

7. Территории приватизируемого земельного участка должны быть скорректированы таким образом, чтобы максимально исключить необходимость установления сервитутов.

8. Ширина береговой полосы приграничных рек и водных бассейнов Республики Армения, не подлежащей приватизации, определяется Законом Республики Армения "О государственной границе Республики Армения" и иными законами.

9. Не допускается продажа земельных участков, занятых бюджетными и государственными учреждениями государства и общин, до их ликвидации в установленном порядке.

10. Запрещается приватизация земельных участков промышленных объектов, которые по природоохранным и социальным программам должны быть изъяты из пределов границ поселений или перенесены в иное место.

11. Передача на праве собственности застроенных земельных участков осуществляется в соответствии с градостроительными, программными документами с учетом предусматриваемого целевого назначения.

В случае несоответствия текущего использования земельного участка предусмотренному утвержденными в установленном порядке градостроительными программными документами, приватизация не осуществляется.

12. До вступления соответствующего решения в силу не подлежат приватизации спорные земельные участки, в отношении которых осуществляется судебное производство.

Запрет относится также к случаям судебных споров о принадлежности зданий, строений, находящихся на земельном участке.

13. Для приватизации земельного участка гражданин или юридическое лицо обязано представить:

1) документ о регистрации права собственности на здание, строение, находящиеся на земельном участке, если земельный участок застроен;

2) документы о регистрации права пользования земельным участком;

3) составленный в установленном порядке план земельного участка;

4) заявления всех собственников здания, строения, находящегося на земельном участке.

(статья 62 изменена, дополнена в соответствии с НО-245-N от 23 июня 2011 года)

Статья 63. Отчуждение земельных участков, находящихся в государственной и общинной собственности

Земельные участки, находящиеся в государственной и общинной собственности, отчуждаются для использования в целях, не запрещенных законодательством. Подлежащие отчуждению земельные участки определяются на основании схем использования земель, генеральных планов.

Земельные участки, находящиеся в государственной и общинной собственности, отчуждаются:

1) путем безвозмездной передачи права собственности;

2) путем прямой продажи;

3) с аукциона;

4) обменом.

(статья 63 изменена в соответствии с НО-228-N от 23 июня 2011 года, дополнена в соответствии с НО-143-N от 28 сентября 2016 года, НО-330-N от 18 июня 2020 года)

Статья 63.1. Предоставление земельных участков иностранным государствам и международным организациям для дипломатических и представительских целей

1. Иностранные государства и международные организации для дипломатических и представительских целей у любого собственника в установленном законом порядке могут приобрести или арендовать или использовать земельный участок на праве безвозмездного (постоянного) пользования или строительства только согласно постановлению Правительства Республики Армения, принятого на основании обоснованного ходатайства

органа государственного управления Республики Армения, уполномоченного в сфере иностранных дел, или согласно международному договору, с соблюдением принципа взаимности.

2. Являющиеся собственностью государства земельные участки предоставляются иностранным государствам и международным организациям для дипломатических и представительских целей с помощью прямых продаж, предоставления безвозмездно на праве собственности, а также на праве аренды или безвозмездного (постоянного) пользования, застройки, с соблюдением принципа взаимности.

(статья 63.1 дополнена в соответствии с НО-27-N от 27 февраля 2012 года)

Статья 64. Безвозмездное предоставление на праве собственности земельных участков, находящихся в государственной и общинной собственности

1. Земельные участки, находящиеся в государственной и общинной собственности, безвозмездно предоставляются на праве собственности для сельскохозяйственной деятельности и в качестве приусадебного участка или для строительства и обслуживания индивидуального жилого дома:

1) семьям приграничных, горных, высокогорных, пострадавших от землетрясения и покинутых населенных пунктов (их перечень утверждается Правительством), которые ранее не воспользовались приватизацией земли, не получили (не приобрели) приусадебный земельный участок или земельный участок для строительства жилого дома и его обслуживания;

2) семьям, проживающим в Республике Армения, которые пожелали переехать на постоянное жительство в населенные пункты, указанные в подпункте 1 пункта 1 настоящей статьи;

3) переселенцам по постановлению Правительства Республики Армения;

4) проживающим в осуществивших приватизацию земли общинах семьям погибших и ставших инвалидами воинов-освободителей, семьям лиц, установленных Законом Республики Армения "О социальном обеспечении военнослужащих и членов их семей", семьям, имеющим четырех и более детей, которые не воспользовались приватизацией земли, ранее не получили (не приобрели) приусадебный участок или земельный участок для строительства жилого дома и его обслуживания;

5) репрессированным, имеющим необходимость улучшения жилищных условий, которые не воспользовались приватизацией земли, ранее не получили (не приобрели) приусадебный участок или необремененный земельный участок для строительства жилого дома и его обслуживания в тех населенных пунктах, в которых они проживали в момент репрессирования.

Земельные участки безвозмездно предоставляются из земельных участков, являющихся государственной собственностью, а в случае отсутствия земельных участков, являющихся государственной собственностью, — из земельных участков, являющихся общинной собственностью.

В случае отсутствия земельных участков, являющихся государственной и общинной собственностью, для лиц, указанных в подпунктах 1, 4 и 5 пункта 1 настоящей статьи, за счет средств государственного бюджета приобретается земельный участок в порядке, установленном Правительством Республики Армения.

Предусмотренной подпунктом 5 пункта 1 статьи 64 настоящего Кодекса льготой пользуются наследники первой степени осужденных к смертной казни, а также умерших во время отбывания наказания в виде лишения свободы или после отбывания наказания репрессированных лиц.

Размер земельного участка, предоставляемого на праве собственности для сельскохозяйственной деятельности семьям, пользующимся безвозмездным предоставлением земельного участка, устанавливается не более размера приватизированного в данной общине надела, в соотношении семья – член семьи, а размер приусадебных земельных участков — согласно землеустроительной и градостроительной документации. В случае их отсутствия размеры устанавливаются Правительством.

Использование безвозмездно предоставленных для сельскохозяйственной деятельности земельных участков в других целях запрещается.

1^1. Право собственности на земельный участок (в том числе занятый домом), необходимый для обслуживания и охраны многоквартирного дома, построенного на земельных участках, находящихся в государственной и общинной собственности,

Правительством Республики Армения в установленном порядке безвозмездно передается собственникам квартир данного дома и (или) собственникам нежилых помещений на праве общей долевой собственности.

1.2. Земельные участки, являющиеся собственностью государства и общин, на праве собственности безвозмездно предоставляются Армянской Апостольской Святой Церкви (Первопрестольному Святому Эчмиадзину) для строительства и обслуживания церквей и принадлежащих церкви строений.

2. В случае фактического использования собственниками каждой единицы земельного участка или приватизированного общего надела, который на 20 процентов больше размера, указанного в документах, подтверждающих их право на недвижимое имущество в результате кадастровой картографии, проведенной в ходе осуществления работ по первой государственной регистрации, их право собственности на указанную землю признается, если:

1) схемой использования общинных земель или генеральным планом данный земельный участок не предусмотрен для использования по другому целевому или функциональному назначению;

2) землепользование не препятствует использованию других земельных участков в соответствии с их целевым либо функциональным назначением;

3) земельный участок не включен в зоны отчуждения и территории, предусмотренные для обслуживания инженерно-транспортных объектов (автодороги, железные дороги, электрические сети, сети водоснабжения и водоотведения, линии связи, газопроводы, водоканалы), в зоны охраны археологических, историко-культурных памятников, в земельные участки, представляющие природоохранную ценность.

3. При использовании земельного участка, который больше размера, указанного в пункте 2 настоящей статьи, превышающая часть земельного участка отчуждается фактическому пользователю в порядке прямой продажи в размере 30 процентов от действующей на данный момент кадастровой стоимости земельного участка или сдается в аренду за арендную плату, приравненную к годовой ставке налога на недвижимое имущество.

4. Если пользователь отказывается приобрести или арендовать земельный участок площадью, превышающей установленный размер, он продается с аукциона.

5. ***(часть утратила силу в соответствии с НО-135-N от 20 мая 2009 года)***

6. По основаниям, установленным пунктами 2 и 3 настоящей статьи, земельные участки, находящиеся в государственной собственности, предоставляются один раз при первой государственной регистрации прав на имущество.

7. По смыслу пункта 1 настоящей статьи семьей считается союз объединенных семейными узами граждан, ведущих совместную жизнь.

8. Юридическим и физическим лицам, приобретшим в установленном законодательством порядке права и зарегистрировавшим данные права на безвозмездное (постоянное) пользование или аренду земельных участков, являющихся до 26 ноября 2005 года государственной или общинной собственностью (включая земельные участки, приобретенные по основанию пункта 4 статьи 118 настоящего Кодекса, за исключением земельных участков, установленных статьей 60 настоящего Кодекса), в силу настоящего Закона на праве собственности передаются:

1) приусадебные, садоводческие земельные участки, а также земельные участки, предоставленные для строительства и обслуживания жилого дома;

2) земельные участки, предоставленные для строительства и обслуживания общественных и производственных объектов, если на них в установленном порядке были построены здания и строения, в том числе недостроенные здания, независимо от степени их законченности.

На приусадебные, садоводческие земельные участки, а также на земельные участки для строительства и обслуживания частного жилого дома, строительства и обслуживания общественных и производственных объектов, строительства и обслуживания многоквартирного жилого дома не распространяется ограничение, предусмотренное первым абзацем пункта 3 статьи 4 настоящего Кодекса.

9. В случае изменения собственника земельного участка после безвозмездного приобретения на праве собственности земельных участков, установленных подпунктом 2 пункта 8 настоящей статьи, в результате купли-продажи, дарения, обмена, передачи собственнику акции (доли, пая) за акцию (долю, пай) юридического лица или передачи учредителям (участникам) юридических лиц после их ликвидации, в том числе, в результате удовлетворения требований кредиторов или взыскания, независимо от того, земельный участок приобретается с возмещением или безвозмездно, приобретатель должен уплатить в соответствующий общинный бюджет действующую на момент уплаты

кадастровую стоимость земельного участка.

В предусмотренных настоящим пунктом случаях в государственной регистрации прав отказывается, если приобретатель не представляет квитанцию об уплате действующей на момент уплаты кадастровой стоимости земельного участка.

Требование настоящего пункта об уплате кадастровой стоимости не распространяется на земельные участки, отчуждаемые Республике Армения или общинам Республики Армения.

10. В случае изменения функционального назначения земельного участка для строительства или обслуживания жилого дома (в том числе строительства многоквартирного жилого здания) после безвозмездного приобретения на праве собственности земельных участков, установленных подпунктом 2 пункта 8 настоящей статьи, собственник земельного участка должен уплатить в соответствующий общинный бюджет кадастровую стоимость земельного участка, действующую на момент вступления в силу решения органа местного самоуправления об изменении функционального назначения земельного участка.

В предусмотренных настоящей частью случаях в государственной регистрации прав отказывается, если приобретатель не представляет квитанцию об уплате кадастровой стоимости земельного участка, действующей на момент вступления в силу решения органа местного самоуправления об изменении функционального назначения земельного участка.

11. Арендаторы или пользователи предоставленных до 26 ноября 2005 года для строительства и обслуживания общественных и производственных объектов, но еще не застроенных по состоянию на 26 ноября 2005 года земельных участков, по собственному желанию до 31 декабря 2006 года могут приобрести право собственности на земельные участки, с условием единовременной полной уплаты действующей на момент уплаты кадастровой стоимости земельного участка, за исключением установленных статьей 60 настоящего Кодекса земельных участков.

Для государственной регистрации права собственности основанием являются предусмотренная настоящим пунктом квитанция об оплате кадастровой стоимости земельных участков и заявление арендатора или пользователя земельного участка.

Они могут приобрести право собственности как на весь земельный участок, так и на его часть, с условием, что земельный участок заранее в установленном собственником порядке будет разделен на отдельные имущественные единицы, а права собственника и соответствующего пользователя на них будут зарегистрированы в порядке, установленном законом о государственной регистрации прав на имущество.

Не приобретшие право собственности в установленном настоящим пунктом порядке в течение одного года, а также имеющие право пользования установленными статьей 60 настоящего Кодекса земельными участками лица сохраняют свое право аренды или безвозмездного пользования земельным участком и право собственности на здания, строения на сроки, установленные договором аренды или безвозмездного пользования земельным участком. Правоотношения, возникшие по истечении установленных договором сроков, регулируются в порядке, установленном Гражданским кодексом Республики Армения.

12. Лица, безвозмездно приобретшие право собственности на установленные подпунктом 2 пункта 8 настоящей статьи земельные участки, по собственному желанию могут единовременно уплатить полную кадастровую стоимость земельного участка на момент уплаты, предъявив квитанцию об оплате в государственный орган, осуществляющий регистрацию.

Уплата кадастровой стоимости земельного участка в установленном настоящим пунктом порядке освобождает последующих приобретателей от установленной пунктом 9 настоящей статьи уплаты кадастровой стоимости, вне зависимости от изменения этой стоимости.

В случае изменения функционального назначения земельного участка, уплата кадастровой стоимости этого земельного участка в установленном настоящим пунктом порядке освобождает собственника земельного участка от установленной пунктом 10 настоящей статьи уплаты кадастровой стоимости, вне зависимости от изменения этой стоимости.

13. Физические и юридические лица, безвозмездно приобретшие право собственности на земельные участки, являющиеся согласно подпунктам 1 и 2 пункта 8 настоящей статьи государственной или общинной собственностью, освобождаются от налога на прибыль и подоходного налога, исчисляемых на безвозмездно полученные активы.

14. К договорам, заключенным с лицами, признанными победителями в результате публичных торгов, выставленных в целях отчуждения зданий или строений в рамках исполнительного производства или производства по делу о банкротстве, применяются требования законодательства, действующего до 26 ноября 2005 года, если публичное

уведомление о публичных торгах было опубликовано принудительным исполнителем или управляющим по делу о банкротстве до 26 ноября 2005 года, и договор с победителем в опубликованном конкурсе был заключен до 1 октября 2006 года.

С момента регистрации вытекающих из указанных в настоящем пункте договоров прав на арендаторов или пользователей земельных участков распространяются нормы пункта 8 настоящей статьи.

15. К договорам, заключаемым согласно принятым до 26 ноября 2005 года постановлениям Правительства Республики Армения об отчуждении с помощью прямых продаж или приватизации являющегося государственной собственностью здания или строения, применяются требования законодательства, действующего на момент принятия постановления Правительства Республики Армения, а с момента регистрации вытекающих из данных договоров прав, на арендаторов или пользователей земельных участков для строительства и обслуживания отчужденного здания либо строения распространяются требования пункта 8 настоящей статьи.

К договорам, заключенным согласно постановлениям Правительства Республики Армения об отчуждении с помощью продаж или приватизации государственного имущества по конкурсу, с лицами, признанными победителями конкурса до 26 ноября 2005 года в результате публичного уведомления о данном конкурсе, применяются требования законодательства, действующего на момент принятия постановления Правительства Республики Армения, а с момента регистрации вытекающих из данных договоров прав, на арендаторов или пользователей земельных участков, для строительства и обслуживания отчужденного здания либо строения, распространяются нормы пункта 8 настоящей статьи.

16. Требование пункта 8 настоящей статьи распространяется также на незарегистрированных в установленном порядке, но имеющих право на использование земельного участка лиц, право собственности которых на используемый земельный участок получает государственную регистрацию после восстановления оснований для выделения земельного участка в установленном законом порядке. Если указанные в настоящем пункте земельные участки не подлежат отчуждению, применяются положения статьи 118 настоящего Кодекса.

17. Если застройщики построенных или незаконченных многоквартирных или иных подразделенных зданий, до 24 декабря 2005 года имеющие право собственности на земельный участок, выделенный для строительства, отчуждали квартиры или часть подразделенного здания без соответствующего земельного участка или имущества общей долевой собственности, в силу настоящего Закона собственникам приобретенных квартир или частей строений на праве собственности передаются установленные статьей 224 Гражданского кодекса Республики Армения соответствующие части предусмотренного для строительства и обслуживания данного здания или строения земельного участка, а также общей долевой собственности здания.

18. Если соответствующим постановлением или договором о предоставлении в аренду или в пользование земельного участка для строительства и обслуживания многоквартирного здания предусмотрено обязательство покупки арендатором или пользователем арендованного или используемого земельного участка, то:

а) лицам, приобретшим в установленном порядке квартиры в многоквартирном доме до 26 ноября 2005 года, на праве собственности безвозмездно передаются установленные статьей 224 Гражданского кодекса Республики Армения соответствующие части общей долевой собственности предусмотренного для строительства и обслуживания данного здания или строения земельного участка, а также здания, с учетом долей соответствующих частей общей долевой собственности земельного участка и здания, предусмотренных для еще неотчужденных квартир, однако этим обязательство арендатора либо пользователя платить за данную часть земельного участка не отменяется;

б) непроданные квартиры в данном здании (в том числе еще не построенные или недостроенные квартиры) могут быть отчуждены только после приобретения права собственности на соответствующую долю предоставленного в аренду или в пользование земельного участка для строительства и обслуживания многоквартирного здания в установленном застройщиком порядке.

19. Если соответствующим постановлением или договором о предоставлении в аренду или в пользование земельного участка для строительства и обслуживания многоквартирного здания не предусмотрено обязательство покупки арендатором или пользователем арендованного или используемого земельного участка, то:

а) лицам, приобретшим в установленном порядке квартиры в многоквартирном доме до 26 ноября 2006 года, на праве собственности передаются установленные статьей 224 Гражданского кодекса Республики Армения соответствующие части общей долевой собственности предусмотренного для строительства и обслуживания данного здания или строения земельного участка, а также здания, с учетом долей соответствующих частей

общей долевой собственности земельного участка и здания, предусмотренных для еще неотчужденных квартир;

б) непроданные квартиры в данном здании (в том числе еще не построенные или недостроенные квартиры) могут быть отчуждены только после приобретения права собственности на соответствующую долю предоставленного в аренду или в пользование земельного участка для строительства и обслуживания многоквартирного здания в установленном застройщиком порядке.

20. В пунктах 17-19 настоящей статьи соответствующие доли предоставленного в аренду или в пользование земельного участка для строительства и обслуживания многоквартирного здания, рассчитываются, принимая за основание проект многоквартирного здания.

21. Норма пункта 8 настоящей статьи не распространяется на земельные участки, изымаемые для нужд государства в целях осуществления программ по застройке согласно постановлениям Правительства Республики Армения до 26 ноября 2005 года.

Норма пункта 8 настоящей статьи не распространяется также на земельные участки, выделенные для аренды или безвозмездного пользования в целях строительства и обслуживания поставляемых посредством сетей систем водоснабжения, отопления, электроэнергии, газа, водоотведения, коммуникаций.

(статья 64 изменена, дополнена в соответствии с НО-296 от 5 февраля 2002 года, отредактирована в соответствии с НО-447-N от 4 ноября 2002 года, дополнена в соответствии с НО-39-N от 3 декабря 2003 года, отредактирована, дополнена в соответствии с НО-97-N от 23 мая 2006 года, изменена в соответствии с НО-160-N от 10 сентября 2008 года, НО-135-N от 20 мая 2009 года, НО-228-N от 23 июня 2011 года, дополнена в соответствии с НО-352-N от 8 декабря 2011 года, изменена в соответствии с НО-225-N от 17 апреля 2020 года, дополнена в соответствии с НО-330-N от 18 июня 2020 года, изменена в соответствии с НО-24-N от 20 января 2021 года, изменена, отредактирована в соответствии с НО-313-N от 30 июля 2021 года)

(закон НО-24-N от 20 января 2021 года содержит переходное положение)

(закон НО-313-N от 30 июля 2021 года содержит переходное положение)

Статья 65. Порядок безвозмездного предоставления на праве собственности земельных участков, находящихся в собственности государства и общин

1. Находящиеся в пределах административных границ общины земельные участки, являющиеся собственностью государства, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 2 части 1 статьи 61 настоящего Кодекса, безвозмездно предоставляются главой общины с согласия совета старейшин, а земельные участки, являющиеся общинной собственностью — решением совета старейшин общины, в установленном настоящим Кодексом порядке.

Глава общины информирует население через средства массовой информации или иные средства о безвозмездном предоставлении земельного участка на праве собственности.

2. Заявления граждан принимаются в соответствии с настоящей статьей в течение месяца со дня информирования.

В течение пяти дней после истечения срока приема заявлений каждое заявление рассматривается в установленном законодательством порядке.

3. По результатам обобщения заявлений и на основе одного земельного надела, принятого по целевому и функциональному назначению для сельскохозяйственной деятельности или строительства и обслуживания жилого дома, уточняются испрашиваемые земельные площади.

4. Безвозмездное предоставление земельных участков, находящихся в государственной и общинной собственности, осуществляется по жеребьевке.

На основании результатов жеребьевки составляется протокол, в котором указываются сведения о размере и стоимости приобретенных гражданами по жеребьевке земельных площадей, о земельном угодье, целевом и функциональном назначении, имущественных правах и ограничениях, включая сведения о наличии сервитутов.

5. На основании протокола между сторонами заключается договор отчуждения по правилам договора дарения.

6. Земельные участки, являющиеся собственностью государства — по постановлению Правительства, а земельные участки, являющиеся собственностью общины — с согласия

Правительства, договором о пожертвовании на праве собственности могут быть безвозмездно переданы в целях осуществления социальных либо благотворительных, либо инвестиционных программ (в том числе проект ГЧП, предусмотренный Законом Республики Армения "О государственно-частном партнерстве"), одобренных Правительством Республики Армения. В соответствующем постановлении Правительства и договоре дарения должны быть установлены цели и условия использования земельного участка. Земельный участок, являющийся государственной собственностью, или права на него — по постановлению Правительства, а земельный участок, являющийся собственностью общины, или права на него — с согласия Правительства могут вкладываться в уставный или складочный капитал юридического лица. При этом, стоимость вкладываемого земельного участка или права на него не должна быть ниже кадастровой стоимости данного земельного участка.

7. Стандарты и процедура квалификации указанной в части 6 настоящей статьи программы в качестве социальной устанавливаются Правительством.

(статья 65 дополнена в соответствии с НО-5-N от 21 декабря 2010 года, изменена в соответствии с НО-13-N от 8 февраля 2012 года, дополнена в соответствии с НО-114-N от 28 июня 2019 года, НО-330-N от 18 июня 2020 года, НО-414-N от 16 сентября 2020 года, НО-274-N от 9 июня 2022 года, изменена в соответствии с НО-519-N от 7 декабря 2022 года)

(закон НО-414-N от 16 сентября 2020 года содержит переходное положение)

Статья 66. Прямая продажа земельных участков, являющихся собственностью государства и общин

(заголовок дополнен в соответствии с НО-84-N от 11 апреля 2005 года)

1. Прямая продажа земельных участков, являющихся собственностью государства и общин, производится:

1) юридическим лицам и гражданам или их правопреемникам для охраны и обслуживания приватизированных предприятий и приватизированных малоквартирных зданий и строений;

2) ***(подпункт утратил силу в соответствии с НО-27-N от 27 февраля 2012 года)***

3) гражданам и юридическим лицам Республики Армения из тех земельных участков, находящихся в государственной или общинной собственности, которые в установленном законодательством порядке были предоставлены в пользование для строительства и обслуживания жилых, общественных или производственных зданий, строений;

4) лицам, имеющим по законам преимущественное право покупки;

5) земельные участки, являющиеся собственностью государства в целях осуществления социальных либо благотворительных, либо одобренных Правительством Республики Армения инвестиционных программ (в том числе проект ГЧП, предусмотренный Законом Республики Армения "О государственно-частном партнерстве") — по постановлению Правительства, а земельные участки, являющиеся собственностью общины — с согласия Правительства. По соответствующему постановлению Правительства и в договоре о прямой продаже земельного участка либо в договоре о ГЧП должны быть установлены осуществляемые программы либо размеры и условия инвестиции, а также ответственность за нарушение условий договора о прямой продаже земельного участка;

6) участнику закупок для государственных или общинных нужд, когда предметом закупок является дальнейшая продажа государству или общине строящегося по заказу участника здания, строения на данном земельном участке;

7) в случае предоставления земельных участков лицам, имеющим лицензию на передачу (транспортировку) и распределения электроэнергии и природного газа, разрешение на использование водной системы в целях водоснабжения, а также собственнику систем транспортировки природного газа, для строительства зданий, строений или других вспомогательных сооружений, предусмотренных проектом систем передачи (транспортировки) и распределения электроэнергии и природного газа либо водоснабжения;

8) для расширения принадлежащих гражданам либо юридическим лицам на праве собственности земельных участков, если невозможно отчуждать в порядке аукциона дополнительно отчуждаемый земельный участок в качестве отдельной имущественной единицы. В целях расширения земельного участка земельный участок может быть предоставлен более одного раза, при этом общая сумма площадей земельных участков, предоставляемых в качестве расширения, не может превышать площади земельного

участка, получившего государственную регистрацию до первого расширения расширяемого земельного участка;

9) в случаях, установленных частью 2 статьи 72 настоящего Кодекса, а также Законом Республики Армения "О статусе индивидуальных жилых домов с несохраненными документами, подтверждающими права";

10) в случаях, установленных частью 3 статьи 64 настоящего Кодекса;

11) лицу, приобретающему собственность, отчуждаемую в целях обеспечения высших интересов общества, если земельный участок, являющийся собственностью государства или общины, граничит с отчуждаемой собственностью и необходим для реализации цели отчуждения и осуществления деятельности, являющейся основанием для отчуждения, или в случае неотчуждения земельного участка, являющегося государственной ли общинной собственностью, он утратит экономическое или функциональное значение, которое имел до отчуждения граничащей с ним собственности. В случае отчуждения государственных земельных участков на основании, предусмотренном настоящим пунктом, прямая продажа земельных участков осуществляется с согласия Правительства, которое дается постановлением Правительства о признании высших интересов общества;

12) государству или общинам.

2. Цена прямой продажи земельных участков, за исключением случаев, установленных частью 3 статьи 64 настоящего Кодекса, устанавливается в размере кадастровой стоимости данного земельного участка, а для предусмотренных пунктом 11 части 1 настоящей статьи, а также выделенных в установленном порядке для строительства и обслуживания жилых, общественных, производственных зданий, строений, но все еще не застроенных земельных участков, — не менее, чем в размере действующей на данный момент кадастровой стоимости.

3. По смыслу настоящего Кодекса, кадастровой стоимостью земельного участка (за исключением земель сельскохозяйственного назначения) считается кадастровая стоимость, приближенная к рыночной стоимости земельного участка в целях обложения налогом на недвижимость, исчисленная по Закону Республики Армения "Об установлении порядка кадастровой оценки, приближенной к рыночной стоимости недвижимого имущества, в целях обложения налогом на недвижимое имущество".

Кадастровая стоимость земель сельскохозяйственного назначения утверждается Правительством.

(статья 66 дополнена в соответствии с НО-84-N от 11 апреля 2005 года, НО-140-N от 13 июня 2006 года, НО-5-N от 21 декабря 2010 года, дополнена, изменена в соответствии с НО-245-N от 23 июня 2011 года, изменена в соответствии с НО-13-N от 8 февраля 2012 года, НО-27-N от 27 февраля 2012 года, изменена, дополнена в соответствии с НО-126-N от 11 декабря 2013 года, отредактирована в соответствии с НО-409-N от 24 октября 2018 года, дополнена в соответствии с НО-114-N от 28 июня 2019 года, изменена в соответствии с НО-24-N от 20 января 2021 года, отредактирована в соответствии с НО-272-N от 4 июня 2021 года, изменена, дополнена в соответствии с НО-414-N от 16 сентября 2020 года, НО-313-N от 30 июля 2021 года, отредактирована в соответствии с НО-93-N от 12 апреля 2022 года)

(закон НО-24-N от 20 января 2021 года содержит переходное положение)

Статья 67. Продажа с аукциона земельных участков, являющихся государственной и общинной собственностью

(заголовок дополнен в соответствии с НО-84-N от 11 апреля 2005 года, отредактирован в соответствии с НО-13-N от 8 февраля 2012 года)

1. Продажа земельных участков, являющихся государственной и общинной собственностью, за исключением предусмотренных статьями 65 и 66 настоящего Кодекса случаев, осуществляется с аукциона.

2. Стартовая цена продажи с аукциона не может быть меньше 100 процентов кадастровой стоимости земельного участка, а стартовая цена продажи с аукциона в приграничных, горных, высокогорных, периферийных населенных пунктах, включенных в установленный Правительством перечень, — 50 процентов кадастровой стоимости земли, а стартовая цена продажи с аукциона в приграничных населенных пунктах, имеющих земельные участки, неиспользуемые вследствие военных действий, включенных в установленный Правительством перечень, — 30 процентов кадастровой стоимости земли.

3. Стартовую цену продажи с аукциона земельных участков, являющихся общинной собственностью, объявляет глава общины, на основании решения совета старейшин

общины.

4. Порядок организации и осуществления аукционов устанавливается Гражданским кодексом Республики Армения, настоящим Кодексом и Законом Республики Армения "О публичных торгах". В отношении продажи с аукциона земельных участков (их отдельных частей), являющихся общинной собственностью, посредством публичных торгов не применяются положения первого абзаца части 2 статьи 3 Закона Республики Армения "О публичных торгах".

(статья 67 дополнена, изменена в соответствии с НО-84-N от 11 апреля 2005 года, дополнена в соответствии с НО-199-N от 4 октября 2005 года, НО-64-N от 19 марта 2009 года, изменена в соответствии с НО-9-N от 26 декабря 2008 года, отредактирована в соответствии с НО-13-N от 8 февраля 2012 года, НО-330-N от 18 июня 2020 года)

Статья 68. Организация и проведение аукциона

1. Организатором аукциона является глава общины, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 2 части 1 статьи 61 настоящего Кодекса. Для организации аукциона земельного участка организатор аукциона в рамках своей компетенции создает аукционную комиссию, в состав которой могут входить соответствующие специалисты аппарата общинного муниципалитета и члены совета старейшин. Организатор аукциона решением о создании аукционной комиссии назначает из состава комиссии аукциониста и протоколирующего.

2. Организатор за месяц до проведения аукциона в прессе, других средствах массовой информации и на официальном сайте публичных уведомлений Республики Армения www.azdarar.am, официальном сайте марзпетарана, а также, при наличии, на официальном сайте общины опубликовывает место, дату, время проведения торгов, место нахождения, размеры земельного участка, код, стартовую цену, задаток, размер шага, цель использования, данные о наличии дорог, водопровода, канализации, линий электропередач, газопровода (для сельскохозяйственных земельных участков — также качественные характеристики), а также наличие ограничений в отношении данного земельного участка (включая сервитуты).

3. Желающие участвовать в аукционе представляют заявку, квитанцию платежа за участие в аукционе в установленном размере и паспорт.

4. Заявка на участие в аукционе не принимается, если подавший заявку не является установленным настоящим Кодексом субъектом права собственности на земельный участок.

5. Лица, желающие участвовать в аукционе, уплачивают задаток в размере 50 процентов стартовой цены данного земельного участка, и им выдается свидетельство участника, а также плату за участие в аукционе, которую на данный год устанавливает совет старейшин общины в порядке, установленном Законом Республики Армения "О местных пошлинах и платежах", в качестве компенсационного платежа за услуги, предоставленные общиной в связи с организацией конкурсов и аукционов. Размер шага для земельного участка, выставленного на аукцион, рассчитывается в размере 5 процентов стартовой цены, и торгующийся может увеличивать цену на сумму не менее размера шага.

Если участник по результатам аукциона не становится победителем, задаток немедленно возвращается ему. Если участник победил, то сумма задатка включается в цену продажи.

6. Прием заявок и регистрация участников прекращаются за три рабочих дня до проведения аукциона. Аукцион проводится открыто, на нем присутствуют члены комиссии, а также зарегистрированные лица и лица, не являющиеся участниками аукциона. Зарегистрированные лица в установленном порядке уплачивают плату за вход, размер которой не может превышать пятикратного размера установленной минимальной заработной платы, и зарегистрированы аукционной комиссией за 30 минут до момента начала аукциона. Лица, не являющиеся участниками аукциона, участвуют в процессе аукциона в качестве наблюдателей.

7. С момента начала аукциона входить в зал запрещается.

Аукцион начинается, если число участников торгов один или более.

В случае, если аукцион в первый раз не состоялся, то второй аукцион организуется и проводится в порядке и сроки, установленные настоящей статьей, за исключением аукциона земельных участков сельскохозяйственного назначения, который проводится в течение 7 рабочих дней с обеспечением публичности необходимой информации. По результатам каждого торга составляется отдельный протокол, включающий в себя данные

о месте, сроке, участниках и организаторе аукциона, ходе и результатах торгов.

8. Победителем аукциона признается участник, предложивший самую высокую цену.

9. Протокол аукциона подписывают члены аукционной комиссии, лицо, признанное победителем аукциона, при желании — другие участники аукциона. Протокол и пакет документов аукциона хранит соответствующий орган, организующий аукцион.

(статья 68 отредактирована в соответствии с НО-199-N от 4 октября 2005 года, изменена в соответствии с НО-9-N от 26 декабря 2008 года, отредактирована, дополнена, изменена в соответствии с НО-330-N от 18 июня 2020 года, отредактирована, изменена в соответствии с НО-173-N от 19 апреля 2021 года, дополнена в соответствии с НО-519-N от 7 декабря 2022 года)

(Постановлением SDO-1399 от 30 января 2018 года признанное противоречащим Конституции положение статьи приведено в соответствие с Конституцией изменением статьи 8 Закона НО-330-N от 18 июня 2020 года)

Статья 69. Признание аукциона несостоявшимся

1. Аукцион признается несостоявшимся, если для участия в торгах не было представлено ни одной заявки, или лицо, победившее в торгах, отказалось от приобретения земельного участка, или в иных предусмотренных законом случаях.

2. Задаток, внесенный лицом, победившим в аукционе и отказавшимся от покупки земельного участка, не возвращается.

3. О том, что аукцион не состоялся, составляется соответствующий протокол.

(статья 69 изменена в соответствии с НО-143-N от 28 сентября 2016 года, НО-330-N от 18 июня 2020 года)

Статья 70. Оформление результатов аукциона и передача права собственности

1. Лицо, победившее в аукционе, обязано в течение 10 дней полностью уплатить цену, сформированную в результате торгов. Если в указанный срок цена не уплачивается, либо победившее в торгах лицо отказывается как от подписания протокола о результатах торгов, так и от заключения договора купли-продажи, считается, что победившее лицо отказалось от приобретения земельного участка.

2. В течение двух дней после полной уплаты победителем суммы между сторонами заключается договор об отчуждении, который заверяется в нотариальном порядке и подлежит государственной регистрации.

(статья 70 отредактирована в соответствии с НО-173-N от 19 апреля 2021 года)

Статья 71. Отчуждение права собственности на земельный участок посредством обмена

1. Отчуждение права собственности на земельный участок посредством обмена между собственниками производится:

1) в целях повышения эффективности использования земельного участка;

2) в целях устранения клиновидности, разрозненности, изрезанности земельного участка;

3) в целях соединения или разделения земельного участка.

2. Обмен земельных участков, находящихся в государственной собственности, производится посредством уполномоченного органа в установленном Правительством порядке.

3. Обмен земельных участков, являющихся собственностью общины, производится главой общины с согласия совета старейшин в соответствии с землеустроительной и градостроительной документацией.

Статья 72. Предоставление земельного участка в силу права приобретательной давности

1. Граждане и юридические лица, владеющие без юридического оформления и более десяти лет беспрерывно и открыто пользующиеся земельными участками из земель, находящихся в государственной и общинной собственности, обладают правом приобретательной давности в силу права пользования, если земельные участки соответствуют требованиям, установленным пунктом 2 статьи 64 настоящего Кодекса.

Право приобретательной давности — это преимущественное право этих лиц юридически оформить право пользования этими земельными участками при возникновении возможности предоставления этих земельных участков другим лицам на тех же условиях.

При изъятии таких земельных участков для использования по иному целевому назначению лицам, обладающим правом приобретательной давности, должны быть взамен предоставлены другие земельные участки или возмещены их убытки по основаниям, предусмотренным пунктом 1 настоящей статьи.

2. Граждане и юридические лица, которые более 10 лет подряд, добросовестно и открыто, но без юридического оформления своих прав пользуются государственными или общинными землями, имеют преимущественное право приобретения из этих земель земельных участков на праве собственности, если приобретение этих земельных участков на праве собственности не запрещено либо если они продаются или безвозмездно передаются по тому же целевому назначению и если земельные участки соответствуют требованиям, установленным пунктом 2 статьи 64 настоящего Кодекса.

Право приобретательной давности предоставляется по решениям органов государственного управления и местного самоуправления или в судебном порядке.

3. Возникновение права собственности на принадлежащий другому собственнику земельный участок в силу приобретательной давности регулируется Гражданским кодексом.

Статья 73. Застройка земельного участка

1. Граждане и юридические лица, получившие из государственных и общинных земель земельные участки на праве собственности, использования или приобретшие их в результате сделок с недвижимым имуществом, в соответствии с градостроительным, жилищным законодательством, законодательством об охране природных и культурных памятников, исторической среды и иным законодательством вправе осуществлять строительство или сносить и перестраивать приобретенные ими здания, строения при условии исполнения обязательств по ограничениям использования земельных участков.

2. Строительство начинается после согласования и утверждения в установленном порядке его проекта и получения от органов государственного управления или местного самоуправления разрешения на строительство.

3. ***(часть утратила силу в соответствии с НО-245-N от 23 июня 2011 года)***

(статья 73 изменена в соответствии с НО-245-N от 23 июня 2011 года)

Статья 74. Предоставление права застройки земель, находящихся в государственной и общинной собственности

1. Право застройки земель, находящихся в государственной и общинной собственности, может быть предоставлено по конкурсу на строительство жилых, общественных и производственных зданий и строений, отдельных кварталов и градостроительных комплексов.

Земельный участок может быть застроен как за счет государственного или общинного бюджетов, так и за счет средств застройщика.

2. Условия и порядок проведения конкурса по предоставлению права застройки устанавливаются Правительством.

Советы старейшин общин могут устанавливать дополнительные условия конкурса.

ГЛАВА 16

ПРЕДОСТАВЛЕНИЕ В ПОЛЬЗОВАНИЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ИЗ ЗЕМЕЛЬ ГОСУДАРСТВА И ОБЩИНЫ

Статья 75. Порядок предоставления в безвозмездное (постоянное) пользование земель, находящихся в государственной и общинной собственности

1. Земли, находящиеся в государственной и общинной собственности без конкурса предоставляются в безвозмездное (постоянное) пользование:

1) государственным или общинным учреждениям и организациям;

2) благотворительным, общественным организациям и фондам для осуществления в процессе их деятельности, не связанной с предпринимательской;

2.1) Армянской Апостольской Святой Церкви (Первопрестольному Святому Эчмиадзину);

2.2) в рамках проекта ГЧП, предусмотренного Законом Республики Армения "О государственно-частном партнерстве";

3) ***(подпункт утратил силу в соответствии с НО-39-N от 3 декабря 2003 года)***

4) в случаях, предусмотренных законом и иными нормативными правовыми актами.

Находящиеся в пределах административных границ общин земли, являющиеся государственной и общинной собственностью, предоставляются в постоянное пользование главой общины на основании письменной заявки уполномоченного государственного органа в течение 15 рабочих дней с момента получения заявки.

2. К заявке прилагаются:

1) решение уполномоченного органа о приобретении земельного участка на праве постоянного пользования;

2) цель приобретения земельного участка и размер требуемой земельной площади;

3) ***(пункт утратил силу в соответствии с НО-245-N от 23 июня 2011 года)***

4) если требуемый земельный участок находится в пользовании у другого лица, государственный уполномоченный орган минимум за один месяц до представления заявки на предоставление в безвозмездное (постоянное) пользование земель, надлежащим образом уведомив землепользователя, получает письменное согласие землепользователя. При несогласии права землепользователя на данный земельный участок могут быть прекращены в установленном настоящим Кодексом порядке.

3. На основании указанных документов глава общины в месячный срок принимает решение и заключает договор о предоставлении земельного участка в постоянное (безвозмездное) пользование.

К договору прилагается план предоставляемого в постоянное пользование земельного участка.

4. Земли сельскохозяйственного назначения могут быть предоставлены другим землепользователям в постоянное (безвозмездное) пользование только после сбора выращенного сельскохозяйственного урожая.

5. Расходы на работы по освоению, улучшению земель с многолетними культурами и насаждениями и иные мелиоративные работы, а также на лесонасаждения и природоохранные мероприятия подлежат возмещению, порядок которого устанавливается Правительством.

6. (часть утратила силу в соответствии с НО-330-N от 18 июня 2020 года)

(статья 75 дополнена в соответствии с НО-296 от 5 февраля 2002 года, изменена в соответствии с НО-39-N от 3 декабря 2003 года, НО-9-N от 26 декабря 2008 года, НО-245-N от 23 июня 2011 года, дополнена в соответствии с НО-352-N от 8 декабря 2011 года, дополнена, изменена в соответствии с НО-143-N от 28 сентября 2016 года, дополнена в соответствии с НО-114-N от 26 июня 2019 года, изменена в соответствии с НО-330-N от 18 июня 2020 года)

Статья 76. Предоставление земельных участков, находящихся в государственной и общинной собственности, на праве аренды или застройки

(заголовок дополнен в соответствии с НО-143-N от 28 сентября 2016 года)

1. Находящиеся в государственной и общинной собственности земельные участки предоставляются на праве аренды или застройки во временное пользование в соответствии со схемами использования земель и генеральными планами.

2. Находящиеся в пределах административных границ общин земельные участки (за исключением земельных участков особо охраняемых природных территорий, являющихся государственной собственностью, природоохранных и лесных земель), являющиеся государственной и общинной собственностью, предоставляются в аренду или по праву на строительство главами общин.

3. Земельные участки, находящиеся в государственной и общинной собственности, предоставляются на праве аренды или застройки по конкурсу.

4. Земельные участки на праве аренды или застройки предоставляются:

1) гражданам Республики Армения;

2) юридическим лицам Республики Армения и иностранным юридическим лицам;

3) иностранным гражданам и лицам без гражданства, лицам со специальным видом на жительство в Республике Армения;

4) ***(подпункт утратил силу в соответствии с НО-27-N от 27 февраля 2012 года)***

5. Случаи предоставления земельных участков на праве аренды или застройки без конкурса устанавливаются Правительством.

(статья 76 дополнена в соответствии с НО-199-N от 4 октября 2005 года, изменена в соответствии с НО-9-N от 26 декабря 2008 года, НО-228-N от 23 июня 2011 года, НО-27-N от 27 февраля 2012 года, дополнена в соответствии с НО-143-N от 28 сентября 2016 года, изменена, дополнена в соответствии с НО-330-N от 18 июня 2020 года)

Статья 77. Конкурсные комиссии

1. Для организации конкурсов в целях аренды земельного участка и (или) его предоставления с правом застройки совет старейшин общины создает конкурсную комиссию, в состав которой могут входить соответствующие специалисты аппарата общинного муниципалитета и члены совета старейшин. Совет старейшин общины решением о создании конкурсной комиссии назначает аукциониста и протоколирующего из состава комиссии.

1.1. Леса и лесные земли на праве пользования, а также земельные участки особо охраняемых природных территорий (природоохранных земель) на праве аренды и (или) застройки предоставляются уполномоченным органом сферы окружающей среды в установленном Правительством порядке.

2. Конкурсными комиссиями устанавливаются условия конкурса, которые должны включать в себя:

1) целевое и функциональное назначение земельного участка;

2) размер земельного участка и сроки аренды и (или) застройки;

3) местоположение земельного участка, код, стартовый размер платежа;

4) цель использования, наличие коммуникаций;

5) наличие ограничений (в том числе сервитутов) в отношении земельного участка;

6) в случае сельскохозяйственных угодий — качественные характеристики земли, агротехнические требования;

7) природоохранные мероприятия и мероприятия по охране земель.

Конкурсная комиссия может устанавливать также и иные дополнительные требования и условия.

С целью признания наилучших условий в конкурсе и степени соответствия участников конкурса условиям конкурса, глава общины устанавливает метод оценки условий конкурса по единому весовому коэффициенту.

(статья 77 дополнена, изменена в соответствии с НО-199-N от 4 октября 2005 года, изменена в соответствии с НО-9-N от 26 декабря 2008 года, дополнена в соответствии с НО-143-N от 28 сентября 2016 года, отредактирована, дополнена в

соответствии с НО-330-N от 18 июня 2020 года)

Статья 78. Организация конкурсов

1. Конкурсы проводятся открыто, в конкурсе может участвовать любое лицо. Конкурсы организуют и проводят конкурсные комиссии.

2. За месяц до проведения конкурса комиссия опубликовывает в средствах массовой информации и на официальных сайтах публичных уведомлений Республики Армения http://www.azdarar.am или соответствующей общины информацию о предмете, форме, месте, месяце, дне, времени проведения конкурса и разработанных комиссией условиях и требованиях конкурса, порядке проведения конкурса, в том числе оформлении участия в конкурсе, определении победителя в конкурсе, а также о предварительной цене предмета конкурса.

3. Желающие участвовать в конкурсе представляют заявку, квитанцию о внесении платы за участие и паспорт. Участники конкурса за участие в конкурсе вносят задаток в размере, указанном в уведомлении о его проведении, сумма которого не может превышать 5 процентов предварительной цены предмета конкурса. Задаток вносится в день проведения конкурса.

4. Если участник не побеждает в конкурсе, ему возвращается сумма задатка.

При заключении договора с лицом, победившим в конкурсе, сумма внесенного им задатка засчитывается в счет исполнения обязательств по заключенному договору.

5. Прием заявок на участие в конкурсе прекращается за 3 рабочих дня до даты проведения конкурса. Победившее в конкурсе лицо и комиссия в лице председателя непосредственно после опубликования результатов конкурса подписывают протокол о результатах конкурса, в который заносятся данные о месте, сроке проведения, участниках и организаторе конкурса, а также о результатах конкурса.

6. При отказе победившего в конкурсе лица подписать протокол, он теряет внесенный задаток. Он лишается также и права аренды или застройки земельного участка без конкурса в случае, если конкурс не состоялся. В случае, если комиссия отказывается подписать протокол, то организатор обязан вернуть задаток лицу, победившему в конкурсе, в двойном размере.

Победителем конкурса признается участник, предложивший по заключению комиссии наилучшие условия и набравший высокие баллы по весовым коэффициентам.

7. При прочих равных условиях, предложенных на конкурсе, преимущество отдается жителю данной общины или зарегистрированному в данной общине юридическому лицу.

(статья 78 дополнена в соответствии с НО-199-N от 4 октября 2005 года, НО-143-N от 28 сентября 2016 года, НО-330-N от 18 июня 2020 года)

Статья 79. Признание конкурса несостоявшимся

1. Конкурс признается несостоявшимся, если для участия в конкурсе не было представлено ни одной заявки. В этом случае конкурс должен быть объявлен несостоявшимся не позднее чем на следующий день после даты проведения. О том, что конкурс не состоялся, составляется соответствующий протокол.

2. В случае если конкурс не состоялся, о повторном конкурсе может быть объявлено в порядке и сроки, установленные статьей 78 настоящего Кодекса, за исключением повторного конкурса на земельные участки сельскохозяйственного назначения, который проводится в течение 7 рабочих дней. В случае, если повторный конкурс не состоялся, земельный участок может быть предоставлен без конкурса.

(статья 79 изменена в соответствии с НО-143-N от 28 сентября 2016 года)

Статья 80. Оформление результатов конкурса и передача права аренды и (или) права застройки

(заголовок дополнен в соответствии с НО-199-N от 4 октября 2005 года)

1. На основании составленного протокола о конкурсе между главой общины или

уполномоченным им должностным лицом аппарата и лицом, победившим в конкурсе, заключается договор аренды и (или) застройки земли.

2. Права, возникающие из договора аренды и (или) застройки, подлежат государственной регистрации.

(статья 80 дополнена в соответствии с НО-199-N от 4 октября 2005 года, изменена в соответствии с НО-9-N от 26 декабря 2008 года, НО-330-N от 18 июня 2020 года)

Статья 81. Особенности права аренды и (или) застройки земельного участка

(заголовок дополнен в соответствии с НО-199-N от 4 октября 2005 года)

1. ***(часть утратила силу в соответствии с НО-245-N от 23 июня 2011 года)***

2. Земельные участки, занятые зданиями, строениями, принадлежащими государству, общинам на праве собственности и находящиеся в государственной и общинной собственности, не могут быть сданы в аренду.

3. Размер годовой арендной платы за находящиеся в государственной и общинной собственности земельные участки и (или) платы за право застройки не может быть меньше годовой ставки налога на недвижимость.

4. При передаче части находящихся в государственной и общинной собственности земельных участков в аренду или по праву на строительство деления земельных участков не производится, границы земельного участка определяются в соответствии с выданным уполномоченным органом планом земельного участка.

5. Договор аренды и (или) права застройки земельных участков считается незаключенным, если в нем не установлены имущественные права сторон на земельный участок, ограничения использования, размер платы и сроки права аренды и (или) застройки земельного участка.

6. Особенности права аренды земель сельскохозяйственного назначения регулируются статьей 94 настоящего Кодекса.

7. В рамках проекта (проектов) ГЧП, предусмотренного Законом Республики Армения "О государственно-частном партнерстве", могут применяться регулирования, отличные от регулирований, указанных в пунктах 1-6 настоящей статьи.

(статья 81 дополнена, изменена в соответствии с НО-199-N от 4 октября 2005 года, НО-245-N от 23 июня 2011 года, дополнена в соответствии с НО-114-N от 28 июня 2019 года, изменена в соответствии с НО-24-N от 20 января 2021 года)

(закон НО-24-N от 20 января 2021 года содержит переходное положение)

Статья 82. Предоставление земельных участков, находящихся в зонах отчуждения линейных инфраструктур и санитарно-защитных зонах юридических лиц

Земельные участки, находящиеся в зонах отчуждения линейных инфраструктур и санитарно-защитных зонах юридических лиц, с разрешения их владельцев могут быть предоставлены органами местного самоуправления гражданам на праве срочного пользования (аренды) для огородничества и сенокошения.

Статья 83. Использование земель при проведении разведочных работ

1. Организации и учреждения, выполняющие разведочные, геодезические, геологические съемки и иные исследования, осуществляют эти работы на всех землях, независимо от их целевого назначения, на основании принятых в установленном государственными органами порядке решений о проведении разведочных работ и договоров, заключенных с собственником, пользователем земельного участка. Земельные участки, необходимые для выполнения разведочных работ, не изымаются.

2. В договорах определяются сроки выполнения работ и размеры платежей за использование земельных участков, обязательства по возмещению убытков и приведению земель в состояние, пригодное для использования в соответствии с их целевым назначением.

3. При недостижении соглашения спор разрешается в судебном порядке.

4. Организации и учреждения, осуществляющие разведочно-изыскательские работы, в ходе выполнения работ или при невозможности этого в предусмотренные договором сроки передают собственникам, пользователям земельные участки по акту после приведения их в состояние, пригодное для использования по целевому назначению.

5. Выполняющие разведочные работы организации и учреждения, технология работ которых требует застройки земельных участков или их части зданиями, строениями, установления на земельных участках техники, оборудования, постройки сырьевых складов или иных сооружений, полностью или частично ограничивающие использование этих земельных участков собственниками, пользователями, уплачивают соответствующий налог на недвижимость или арендную плату и возмещают собственнику, пользователю понесенные ими убытки.

(статья 83 изменена в соответствии с НО-24-N от 20 января 2021 года)

(закон НО-24-N от 20 января 2021 года содержит переходное положение)

ГЛАВА 17

ОБОРОТ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

Статья 84. Понятие оборота земельных участков

1. Оборот земельных участков — это переход земельных участков и прав на них от одного лица к другому путем заключения договоров и иных сделок в соответствии с особенностями, установленными Гражданским кодексом и настоящим Кодексом.

2. В обороте не могут находиться земельные участки, которые в соответствии со статьями 60 и 62 настоящего Кодекса не подлежат передаче гражданам и юридическим лицам в собственность.

3. Оборот земельных участков, предоставленных для сельскохозяйственного производства, ограничен. Они могут переходить от одного лица к другому, если их оборот допускается главой 18 настоящего Кодекса.

4. Земельные участки, принадлежащие гражданам и юридическим лицам на праве собственности или предоставленные им в пользование, могут находиться в обороте в соответствии с гражданским законодательством и настоящим Кодексом.

Статья 85. Вложение земельных участков в уставный капитал юридических лиц

1. Собственник земельного участка или арендатор (с согласия собственника) вправе вложить земельный участок или право аренды на него в качестве вклада в уставный капитал юридического лица. Указанное право может осуществляться также в рамках проекта ГЧП, предусмотренного Законом Республики Армения "О государственно-частном партнерстве". Размер вклада определяется по соглашению сторон на основании отчета лицензированного оценщика. В этом случае право собственности или аренды земельного участка переходит к юридическому лицу после государственной регистрации прав на земельный участок. Такая регистрация производится на основании учредительного договора о вложении земельного участка или права его аренды в уставный капитал.

При ликвидации юридического лица договором может быть предусмотрено преимущественное право вкладчика получить обратно земельный участок или право аренды на него.

2. Органы государственного управления и местного самоуправления не вправе вносить земельные участки или право постоянного пользования земельным участком в уставный капитал юридических лиц, за исключением инвестиции, совершаемой в рамках проекта ГЧП, предусмотренного Законом Республики Армения "О государственно-частном партнерстве".

(статья 85 дополнена в соответствии с НО-114-N от 28 июня 2019 года)

Статья 86. Особенности купли-продажи земельного участка

1. Земельные участки, принадлежащие гражданам и юридическим лицам на праве собственности, могут быть проданы и приобретены без изменения их целевого и функционального назначения.

2. Часть земельных участков, принадлежащих гражданам и юридическим лицам на праве собственности, не может быть продана, если они заранее в установленном законодательством порядке не разделены на отдельные земельные участки.

3. Иные особенности купли-продажи земельных участков устанавливаются гражданским законодательством.

Статья 87. Особенности приобретения права на земельные участки по сделкам, связанным с недвижимым имуществом

1. При передаче права собственности на здание или строение, находящееся на земельном участке, принадлежащем собственнику, должны быть отчуждены часть земельного участка, занимаемого зданием, строением, а также те права на земельный участок, которые необходимы для использования и обслуживания здания, строения.

2. Запрещено отчуждать здания или строения, являющиеся государственной и общинной собственностью, которые построены на установленных статьей 60 настоящего Кодекса земельных участках. Такие здания или строения могут предоставляться на праве пользования или застройки.

Установленные настоящим пунктом здания и строения могут быть отчуждены только после изменения целевого назначения соответствующего земельного участка в установленном порядке, с соблюдением норм, установленных пунктом 1 настоящей статьи.

3. В случае отчуждения отдельной территории (единицы недвижимости) в подразделенных зданиях, строениях, в том числе многоквартирных зданиях, к приобретающему переходит право на общую долевую собственность на земельный участок, находящийся под зданием. При этом, остальные участники земельного участка не имеют преимущественного права на покупку.

(статья 87 отредактирована в соответствии с НО-199-N от 4 октября 2005 года)

Статья 88. Особенности ипотеки земельного участка

1. Земельные участки, являющиеся собственностью граждан или юридических лиц, могут быть предметом ипотеки.

2. В случае ипотеки земельного участка право залога распространяется также на здания и строения залогодателя, находящиеся или строящиеся на данном земельном участке.

3. В случае общей собственности на земельный участок, ипотека может быть установлена к тому земельному участку, принадлежащему гражданину или юридическому лицу, который в натуральном выражении отделен от земельного участка, находящегося в собственности, как отдельное имущество, и права на него зарегистрированы в порядке, установленном законом о государственной регистрации прав на имущество, за исключением земельных участков, принадлежащих на праве собственности для строительства многоквартирных или подразделенных зданий.

4. Земельные участки, принадлежащие государству и общинам на праве собственности, не могут быть предметом ипотеки.

5. Правоотношения, связанные с ипотекой земельных участков, регулируются Гражданским кодексом Республики Армения.

(статья 88 отредактирована в соответствии с НО-199-N от 4 октября 2005 года)

Статья 89. Дарение земельных участков

1. Собственник земельного участка имеет право передать земельный участок или его делимую часть по договору дарения гражданину, юридическому лицу, а также государству

или общинам.

2. Органы государственного управления и местного самоуправления не вправе отказаться от земельных участков, переходящих в порядке дарения государству или общинам, за исключением случаев дарения земельных участков, содержащих угрозу жизни и здоровью людей или обремененных долгами, превышающими рыночную цену земельных участков.

3. Правоотношения, возникающие при дарении земельных участков, регулируются Гражданским кодексом.

Статья 90. Наследование земельных участков

1. В случае смерти гражданина право собственности на принадлежащий ему земельный участок или его часть в соответствии с Гражданским кодексом по завещанию или по закону переходит по наследству другим лицам с учетом особенностей, предусмотренных статьей 95 настоящего Кодекса.

2. Не допускается такое деление земельного участка между наследниками, которое может повлечь изменение целевого назначения и разрешенного использования земельного участка и нарушение его установленных минимальных размеров. В этом случае порядок пользования земельным участком устанавливается по соглашению сторон или в судебном порядке.

3. Правоотношения, возникающие при наследовании земельных участков, регулируются Гражданским кодексом.

ГЛАВА 18

ОСОБЕННОСТИ ОБОРОТА ЗЕМЕЛЬ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ

Статья 91. Предоставление земель сельскохозяйственного назначения

1. Земли сельскохозяйственного назначения предоставляются гражданам и юридическим лицам на праве собственности или использования:

1) для возделывания сельскохозяйственных культур, закладки многолетних насаждений, научно-исследовательских и учебных целей;

2) для сенокоса и выпаса скота;

3) для строительства сельскохозяйственных производственных зданий, строений;

4) в исключительных случаях для строительства и обслуживания жилых, общественных и производственных зданий, строений и осуществления иных не запрещенных законодательством действий.

2. Правительство устанавливает перечень общин, которым запрещено строительство жилых зданий, строений и (или) зданий, строений общественного и (или) производственного назначения на землях сельскохозяйственного назначения.

Статья 92. Регулирование земельных отношений юридических лиц, а также индивидуального предпринимателя, осуществляющих сельскохозяйственную деятельность

1. Возникающие при создании, реорганизации, изменении наименования, банкротстве, ликвидации юридического лица земельные отношения, а также права учредителей и участников юридических лиц, особенности оборота земельных участков юридических лиц и индивидуальных предпринимателей устанавливаются и регулируются в установленном Гражданским кодексом порядке и иными законами.

2. При ликвидации юридического лица земельные участки, находящиеся в государственной собственности, предоставленные на праве пользования юридическому лицу в пределах административных границ общин, переходят общинам на праве собственности.

Статья 93. Порядок принятия юридическим лицом решений о распоряжении земельными участками

1. Решение о передаче в аренду, вложении в уставный капитал, обмене земельных участков принимается общим собранием членов (участников) или уполномоченным уставом органом.

2. Документы, подтверждающие право на земельный участок, решения общего собрания членов (участников) или уполномоченного по уставу органа являются основанием для заключения сделки и ее государственной регистрации.

3. Вопросы отказа юридического лица от земельного участка или передачи его в аренду другому лицу регулируются в порядке, установленном настоящим Кодексом и Гражданским кодексом.

(статья 93 изменена в соответствии с НО-186-N от 27 ноября 2006 года)

Статья 94. Аренда земель сельскохозяйственного назначения

1. Аренда земель сельскохозяйственного назначения — это передача гражданам и юридическим лицам на определенный срок, за арендную плату земельных участков вместе с закрепленным на них имуществом или без него для сельскохозяйственной деятельности.

2. При эффективном использовании предоставленного в аренду земельного участка и соблюдении условий договора арендатор имеет преимущественное право продления договора на новый срок.

3. Требования, предъявляемые договором аренды земельного участка, устанавливаются Гражданским кодексом.

4. Арендатор должен выполнять требования договора, а арендодатель обязан возместить связанные с ними расходы и упущенную выгоду, если договором не предусмотрено иное.

5. Арендатор без согласия арендодателя не вправе:

1) предоставлять земельный участок на праве субаренды или безвозмездного пользования;

2) предоставлять земельный участок полностью или частично юридическому лицу, занимающемуся сельскохозяйственным производством, в целях совместного пользования;

3) изменять целевое назначение земельного участка, угодья;

4) закладывать земельный участок или право на него;

5) осуществлять улучшения.

6. Минимальный размер платы за аренду земель сельскохозяйственного назначения, находящихся в государственной и общинной собственности, устанавливается не меньше ставки налога на недвижимость данного земельного участка.

Арендная плата взимается в установленном договором порядке.

7. Арендодатель вправе требовать расторжения договора сельскохозяйственной аренды, если в установленных законом случаях и порядке эти земельные участки подлежат приватизации или в иных предусмотренных договорами случаях.

7^1. Земельные участки сельскохозяйственного назначения, являющиеся собственностью граждан и юридических лиц (за исключением земель, находящихся в собственности государства и общины), в установленных законодательством случаях и порядке могут предоставляться в аренду в целях строительства зданий, строений.

(статья 94 дополнена в соответствии с НО-199-N от 4 октября 2005 года, изменена в соответствии с НО-245-N от 23 июня 2011 года, НО-24-N от 20 января 2021 года)

(закон НО-24-N от 20 января 2021 года содержит переходное положение)

Статья 95. Наследование земельного участка сельскохозяйственного назначения, принадлежащего гражданину на праве собственности

1. В случае смерти гражданина земельный участок сельскохозяйственного назначения, принадлежащий ему на праве собственности, наследуется в соответствии с Гражданским кодексом. При этом земельный участок сельскохозяйственного назначения не делится между наследниками, а переходит наследнику любой очереди, который обязуется заниматься сельскохозяйственным производством.

При возникновении спора вопрос разрешается в судебном порядке.

2. Наследники, отказавшиеся от осуществления сельскохозяйственного производства, имеют право получить компенсацию в размере причитающихся им долей в наследстве.

Наследники могут учредить юридическое лицо путем вложения своих долей.

3. Если кто-либо из наследников не желает заниматься сельским хозяйством, он обязан передать свое право на земельный участок наследникам, принявшим обязанность заниматься сельским хозяйством.

4. При отсутствии наследников или завещания, а также при отказе от наследства земельный участок переходит в собственность общины.

5. Право аренды земельного участка, срок которого не истек, переходит в установленном пунктом 1 настоящей статьи порядке наследнику по закону или завещанию, принявшему обязанность заниматься сельскохозяйственным производством, если иное не предусмотрено договором аренды.

6. Наследник переоформляет договор пользования земельным участком на свое имя, после чего производится государственная регистрация земельного участка.

7. При наследовании земельного участка несовершеннолетним гражданином его законные представители могут предоставить этот земельный участок в аренду до достижения наследником совершеннолетия.

Статья 96. Земельные участки для сельскохозяйственной деятельности — возделывания культур, огородничества, сенокоса, пастбищ

1. Земельные участки для сельскохозяйственной деятельности — возделывания культур, сенокоса и выпаса скота, предоставляются в аренду гражданам и юридическим лицам из земельных участков, находящихся в государственной и общинной собственности, на сроки, установленные настоящим Кодексом.

2. Пастбища предоставляются в аренду с условием занятия животноводством. Норматив земельной площади на одну единицу скота устанавливается государственным уполномоченным органом в области сельского хозяйства.

3. Земельные участки, предоставленные для возделывания культур, используются для выращивания растений. На этих земельных участках, если срок аренды не позволяет или договором не предусмотрено иное, возделывание многолетних культур или закладка многолетних насаждений не допускается. В таких случаях компенсация не предоставляется.

4. При необходимости, с учетом местных условий, на земельных участках, предоставленных или приобретенных для сельскохозяйственной деятельности, в установленном порядке могут возводиться строения, а на территориях, находящихся за пределами административных границ общин, — здания, строения для организации производственной деятельности.

5. По истечении срока аренды земельных участков, предоставленных для сельскохозяйственной деятельности, возведенные на них здания, строения переходят собственнику земельного участка, если договором не предусмотрено иное.

6. Права на земельные участки для сенокоса и выпаса скота, предоставленные из земель, находящихся в государственной и общинной собственности, в том числе из земель лесного фонда, подлежат государственной регистрации.

Порядок предоставления гражданам и юридическим лицам земельных участков для сенокоса и выпаса скота устанавливается Правительством.

При прочих равных условиях предоставления земельных участков преимущество отдается жителям данной общины или данного марза.

7. При прочих равных условиях предоставления земельных участков, указанных в статье 10 Закона Республики Армения "Об административно-территориальном делении Республики Армения", предпочтение отдается пользователям земельных участков до их включения в административные границы общин, вне зависимости места жительства данного пользователя.

(статья 96 дополнена в соответствии с НО-245-N от 23 июня 2011 года)

Статья 97. Объединение и разделение земель юридического лица и граждан

Юридические лица и граждане могут изменять, объединять или разделять (с согласия собственника) принадлежащие им на праве собственности или пользования земельные участки. Указанные действия осуществляются в соответствии с Гражданским кодексом и иными законами, а также требованиями нормативно-правовых актов.

ГЛАВА 19

ВОЗМЕЩЕНИЕ ПОТЕРЬ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО И ЛЕСОХОЗЯЙСТВЕННОГО ПРОИЗВОДСТВА ПРИ ИЗЪЯТИИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

Статья 98. Потери сельскохозяйственного и лесохозяйственного производства

1. Потери сельскохозяйственного и лесохозяйственного производства, образовавшиеся вследствие изъятия сельскохозяйственных земель и земель лесного фонда для использования в целях, не связанных с сельскохозяйственным и лесохозяйственным производством, подлежат возмещению собственнику в трехмесячный срок после принятия решения о предоставлении земельного участка или изменения его целевого назначения.

2. При исчислении потерь сельскохозяйственного и лесохозяйственного производства используются нормативы стоимости освоения новых земель.

3. При изъятии земельных участков порядок возмещения потерь сельскохозяйственного и лесохозяйственного производства, а также убытков, в том числе упущенной выгоды, устанавливается Правительством.

Статья 99. Использование средств, полученных в порядке возмещения потерь сельскохозяйственного и лесохозяйственного производства

Средства, полученные в порядке возмещения потерь сельскохозяйственного и лесохозяйственного производства, в зависимости от принадлежности земель перечисляются в государственный или общинный бюджет и направляются на возмещение убытков землепользователей, на финансирование работ по повышению плодородия почв, освоению новых земель, воспроизводству лесов.

ГЛАВА 20

ПРЕКРАЩЕНИЕ И ОГРАНИЧЕНИЕ ПРАВ НА ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ

Статья 100. Основания прекращения прав граждан и юридических лиц на земельные участки

1. Права собственности граждан и юридических лиц на земельные участки прекращаются:

1) при добровольном отказе от земельного участка;

2) при отчуждении земельного участка;

3) в случае смерти собственника, если нет наследников;

4) при отчуждении земельного участка в целях обеспечения высших общественных интересов;

5) при реквизиции или конфискации земельного участка;

6) в случае принудительного изъятия земельного участка, используемого с нарушением

законодательства;

7) при ликвидации (реорганизации) юридического лица;

8) при обращении взыскания на земельный участок по обязательствам его собственника;

9) в иных установленных законом случаях.

2. Право аренды или пользования земельным участком прекращается по закону, а также по основаниям, установленным договором аренды или пользования.

3. Сервитут в отношении земельного участка может быть прекращен в результате устранения оснований его установления или в случае, когда обремененный сервитутом земельный участок не может быть использован по своему целевому назначению.

(статья 100 отредактирована в соответствии с НО-186-N от 27 ноября 2006 года, изменена в соответствии с НО-409-N от 24 октября 2018 года)

Статья 101. Отказ от земельного участка

1. Права на земельный участок прекращаются на основании заявления о добровольном отказе имеющего такие права гражданина или юридического лица от земельного участка.

2. При добровольном отказе от земельного участка граждане или юридические лица подают заявление об этом в пределах административных границ общины — главе общины.

3. В 15-дневный срок после получения заявления глава общины выносит решение о признании соответствующего земельного участка собственностью общины.

Решение главы общины подлежит государственной регистрации в установленном законодательством порядке.

4. При добровольном отказе от права аренды на земельный участок арендодатель расторгает договор аренды, если договором не предусмотрено иное.

(статья 101 изменена в соответствии с НО-9-N от 26 декабря 2008 года, НО-330-N от 18 июня 2020 года)

Статья 102. Основания принудительного прекращения прав на земельный участок

Права на земельный участок прекращаются принудительно в судебном порядке по следующим основаниям:

1) использование земельного участка не по целевому назначению или способами, не разрешенными законом и иными правовыми актами;

2) неустранение допущенных нарушений законодательства в сроки, установленные инспекционным органом, осуществляющим контроль за использованием и охраной земель (загрязнение земельных участков радиоактивными и химическими веществами, отходами, свалками, заражение бактериально-паразитическими и карантинными вредными организмами, зарастание сорными травами, нарушение сроков возврата временно занятых земель, уничтожение и порча плодородного слоя почвы, нарушения правового режима, установленного для использования особо охраняемых территорий и территорий историко-культурных объектов, использование земли способами, причиняющими вред здоровью населения, и прочее);

3) неиспользование земельного участка сельскохозяйственного назначения в течение трех лет с зачетом срока, необходимого для освоения земельного участка, мелиоративного строительства, восстановления после стихийных бедствий и устранения иных обстоятельств, исключающих такое использование;

Критерии классификации земель сельскохозяйственного назначения в качестве неиспользуемых земель и порядок их учета устанавливается Правительством;

4) неиспользование предоставленных для застройки земельного участка или его части в течение трех лет, если договором не предусмотрены более длительные сроки завершения строительства;

5) неуплата земельного налога в течение трех лет и непогашение задолженности в течение четвертого года;

6) реквизиция земельного участка;

7) конфискация земельного участка;

8) при отчуждении земельного участка в целях обеспечения высших общественных интересов;

8.1) в случае, предусмотренном частью 2 статьи 282 Гражданского кодекса Республики Армения, принудительное отчуждение имущества;

9) обращение взыскания на земельный участок по обязательствам его собственника.

(статья 102 отредактирована в соответствии с HO-186-N от 27 ноября 2006 года, дополнена в соответствии с HO-73-N от 16 января 2018 года, изменена в соответствии с HO-409-N от 24 октября 2018 года, HO-365-N от 9 июля 2020 года, дополнена в соответствии с HO-74-N от 11 февраля 2021 года)

(пункт 5 статьи 102 признан противоречащим частям 60, 75 и 78 Конституции и недействительным в соответствии с Постановлением SDO-1432 от 30 октября 2018 года)

Статья 103. Порядок прекращения прав на земельный участок, используемый с нарушением законодательства

1. Право собственности на земельный участок по основаниям статьи 102 настоящего Кодекса может быть прекращено только на основании решения суда.

2. С ходатайством по основаниям статьи 102 настоящего Кодекса в суде выступают уполномоченные в соответствии со статьями 41-43 настоящего Кодекса органы.

Статья 104. Отчуждение земельного участка в целях обеспечения высших общественных интересов

(заголовок отредактирован в соответствии с HO-409-N от 21 октября 2018 года)

1. Отчуждение собственности земельного участка в целях обеспечения высших общественных интересов осуществляется в исключительных случаях и порядке, установленных Законом, только с предварительной и равноценной компенсацией.

(статья 104 отредактирована в соответствии с HO-186-N от 27 ноября 2006 года, HO-409-N от 24 октября 2018 года)

(Постановлением SDO-630 от 18 апреля 2006 года признанное противоречащим Конституции положение статьи приведено в соответствие с Конституцией изменением статьи 7 Закона HO-186-N от 27 ноября 2006 года)

Статья 105. Реквизиция и конфискация земельных участков

1. В случае стихийных бедствий, аварий, эпидемий и при иных обстоятельствах, носящих чрезвычайный характер, земельный участок или его часть по решению государственного органа могут быть изъяты у собственника в пользу общества с условием выплаты его стоимости (реквизиция).

2. Лицо, у которого принудительно изъяты земельный участок или его часть, вправе требовать возврата сохранившегося земельного участка или его части, если отпали обстоятельства, в связи с которыми осуществлена реквизиция.

3. В случае наступления указанных в пункте 1 настоящей статьи обстоятельств, если отсутствует необходимость реквизиции земельного участка или его части, земельный участок или его часть могут быть временно, на период действия этих обстоятельств использованы для государственных или общинных нужд с возмещением собственнику этого земельного участка убытков, причиненных в связи с временным ограничением его прав.

Размеры компенсационных выплат за убытки могут быть оспорены собственником земельного участка в судебном порядке.

При объявлении карантина или запрета на хозяйственную деятельность на определенный период земельные участки не изымаются, а их собственникам, пользователям возмещаются связанные с этим убытки.

4. В случае невозможности возврата реквизированного земельного участка его

собственнику возмещается стоимость земельного участка.

5. В установленных Уголовным кодексом Республики Армения случаях земельный участок подлежит конфискации — безвозмездному изъятию судом.

6. Земельные участки безвозмездно изымаются у собственников в судебном порядке с соблюдением правил, предусмотренных статьей 104 настоящего Кодекса, за следующие умышленные и регулярные нарушения земельного законодательства:

1) загрязнение земли радиоактивными и химическими веществами, производственными отходами, сточными водами, отравление бактериально-паразитическими и карантинными организмами, зарастание сорными растениями;

2) неосуществление обязательных мероприятий по улучшению земли, охране почв от ветровой и водной эрозии, предотвращению иных процессов, ухудшающих состояние почвы, а также непринятие мер по предотвращению порчи и уничтожения почвы, ее плодородного слоя, природных ресурсов, объектов палеонтологического и историко-культурного наследия;

3) использование земли способами, которые приводят к уничтожению других природных ресурсов или регулярному причинению им вреда;

4) нарушение установленного режима использования природоохранных, природных заповедных, оздоровительных, рекреационных и других земель с особыми условиями использования, а также земель, подвергающихся радиоактивному и химическому загрязнению;

5) использование земель способами, которые приводят к причинению вреда здоровью людей или создают реальную угрозу причинения такого вреда;

6) неиспользование земель сельскохозяйственного назначения в течение трех лет подряд.

(статья 105 изменена в соответствии с НО-193-N от 9 июня 2022 года)

Статья 106. Ограничение прав владельцев и пользователей земельных участков в случае возникновения государственных или общинных нужд

(статья утратила силу в соответствии с НО-186-N от 27 ноября 2006 года)

Статья 107. Ограничение использования земель, включенных в пределы границ населенных пунктов

1. В соответствии с генеральными планами и схемами использования земель может быть ограничено предоставление гражданам и юридическим лицам земельных участков из земель, находящихся в государственной и общинной собственности, строительство зданий и строений, а также инвестиционная деятельность.

2. На землях, включенных в черту населенных пунктов, ограничивается или запрещается использование запасов недр и природных ресурсов, если подобные действия могут создать угрозу жизни и здоровью людей и причинить вред окружающей природной среде.

(статья 107 изменена в соответствии с НО-228-N от 23 июня 2011 года)

Статья 108. Гарантии прав собственников, пользователей при изъятии земельных участков для нужд государства или общин

(статья утратила силу в соответствии с НО-186-N от 27 ноября 2006 года)

ГЛАВА 21

ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СОБСТВЕННИКОВ, ПОЛЬЗОВАТЕЛЕЙ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

Статья 109. Права собственников и пользователей земельных участков

Собственники, пользователи земельных участков по своему усмотрению в любой форме владеют, пользуются и распоряжаются земельными участками в мере, в которой владение, пользование и распоряжение земельными участками допускается настоящим Кодексом и иными законами.

Статья 110. Обязанности собственников, пользователей земельных участков

1. Собственники и пользователи земельного участка несут заботу об охране земельного участка и ответственны за соблюдение земельного законодательства.

2. Собственники и пользователи земельных участков обязаны:

1) использовать земельные участки в соответствии с их целевым назначением, а также способами, которые не должны наносить вред земле как природному и хозяйственному объекту;

2) не нарушать права собственников и пользователей соседних земельных участков;

3) сохранять на земельных участках межевые, геодезические и другие специальные информационные знаки;

4) повышать плодородие сельскохозяйственных земель, осуществлять мероприятия по использованию и охране земли, соблюдать порядок пользования лесами, водными и другими природными объектами, а также не причинять вреда окружающей природной среде;

5) соблюдать установленные режимы использования земель;

6) приступать к использованию земельных участков в сроки освоения земельных участков, установленные законодательством и нормативно-правовыми актами органов государственного управления и местного самоуправления или договорами;

7) своевременно производить платежи за земельные участки;

8) осуществлять строительство на земельных участках, благоустраивать их, а также сохранять расположенные на них здания и строения в соответствии с градостроительными, землеустроительными, природоохранными, санитарно-гигиеническими, противопожарными и иными установленными требованиями (нормами, правилами, нормативами);

9) в установленные сроки представлять в органы государственного управления и местного самоуправления информацию, предусмотренную Земельным кодексом и иными нормативно-правовыми актами;

10) содействовать должностным лицам государственных уполномоченных органов, осуществляющих контроль за использованием и охраной земель, в осуществлении в пределах их компетенции установленных полномочий;

11) сохранять и передавать своим правопреемникам планы земельных участков и иные документы о правах на них.

Иные обязанности собственников, пользователей земельных участков могут быть установлены законами и принятыми на их основе нормативно-правовыми актами органов государственного управления и местного самоуправления.

3. ***(пункт утратил силу в соответствии с НО-186-N от 27 ноября 2006 года)***

4. Пользователи земельных участков при невозможности использовать земельные участки или их части по какой-либо причине обязаны сообщить собственникам земельных участков о сроках неиспользования земельных участков или их частей.

В этом случае собственники земельных участков имеют право передать данные земельные участки или их части другим лицам на установленный срок.

(статья 110 изменена в соответствии с НО-186-N от 27 ноября 2006 года)

Статья 111. Сохранение права пользования земельными участками при разрушении зданий, строений

1. При разрушении зданий, строений от пожара, стихийных бедствий и иных обстоятельств непреодолимой силы, а также аварийных зданий, строений право на

земельный участок сохраняется за пользователем в течение трех лет при условии восстановления или отчуждения здания, строения в установленном порядке.

Орган государственного управления или местного самоуправления вправе продлить этот срок. При возникновении спора срок может быть продлен в судебном порядке.

2. В случаях, указанных в пункте 1 настоящей статьи, условия сохранения права аренды земельного участка определяются договором. При отсутствии в договоре подобных условий действуют правила пункта 1 настоящей статьи.

Статья 112. Осуществление прав граждан и юридических лиц на земельный участок

1. Граждане и юридические лица осуществляют свои права на земельный участок по своему усмотрению с учетом законов и нормативно-правовых актов.

2. Прекращение прав на земельные участки в случае отказа от них осуществляется в установленном порядке и подлежит государственной регистрации.

ГЛАВА 22

ЗЕМЕЛЬНЫЕ СПОРЫ

Статья 113. Защита прав на земельные участки

Защита прав граждан и юридических лиц на земельные участки осуществляется на основе Конституции и законов Республики Армения:

1) признанием права;

2) восстановлением положения, существовавшего до нарушения права, и пресечением действий, нарушающих право или создающих угрозу его нарушения;

3) признанием спорной сделки недействительной и применением последствий недействительности ничтожной сделки;

4) признанием недействительности акта органа государственного управления либо местного самоуправления;

5) защитой своих прав;

6) возмещением убытков;

7) иными предусмотренными законом способами.

Статья 114. Земельные споры

Вопросы осуществления прав на землю и регулирования земельных отношений — земельные споры могут быть разрешены в судебном порядке.

ГЛАВА 23

ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ЗА НАРУШЕНИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА

Статья 115. Ответственность за нарушение земельного законодательства

1. Ответственность за нарушение земельного законодательства устанавливается законами.

2. Лица, привлеченные к административной ответственности, не освобождаются от обязанности устранить допущенные нарушения и возместить вред.

Статья 116. Возмещение вреда, причиненного нарушением земельного законодательства

1. Юридические лица и граждане обязаны возместить в полном объеме причиненные ими вследствие нарушения земельного законодательства убытки и потери.

2. Самовольно занятые земельные участки возвращаются их собственникам, пользователям без возмещения затрат, произведенных нарушителями земельного законодательства за время незаконного использования этих земельных участков.

3. Обязанность приведения доведенных до непригодного для использования состояния земельных участков в пригодное для использования состояние, а также восстановления уничтоженных межевых знаков возлагается на совершивших эти нарушения граждан и юридических лиц или осуществляется за их счет. Правоотношения, связанные со зданиями, строениями — результатами самовольно занятых земельных участков или самовольного строительства, устанавливаются Гражданским кодексом Республики Армения.

4. **(часть утратила силу в соответствии с НО-403-N от 16 декабря 2021 года)**

(статья 116 отредактирована в соответствии с НО-199-N от 4 октября 2005 года, изменена, дополнена в соответствии с НО-403-N от 16 декабря 2021 года)

ГЛАВА 24

ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ И ПЕРЕХОДНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Статья 117. Порядок введения в действие Земельного кодекса Республики Армения

1. Земельный кодекс Республики Армения вводится в действие с момента его опубликования.

2. Земельный кодекс Республики Армения применяется к земельным отношениям, возникшим после его введения в действие.

В возникших до введения настоящего Кодекса в действие земельных отношениях настоящий Кодекс применяется к тем правам и обязанностям, которые возникают после введения настоящего Кодекса в действие.

3. Законы и иные нормативные правовые акты, регулирующие земельные отношения, опубликованные до введения настоящего Кодекса в действие, применяются по части, не противоречащей настоящему Кодексу.

Статья 118. Переходные положения

1. Права на земельный участок, их ограничения, в том числе сервитуты, приобретенные до вступления настоящего Кодекса в силу в установленном законодательством Республики Армения порядке, имеют юридическую силу и не подлежат перерегистрации.

2. Размеры предоставленных в установленном законодательством Республики Армения порядке земельных участков не подлежат пересмотру после принятия настоящего Кодекса.

3. Прекращение прав на земельные участки, предоставленные в установленном законодательством Республики Армения порядке производится в порядке, установленном настоящим Кодексом.

4. С момента вступления настоящего Кодекса в силу лица, в том числе приватизированные юридические лица, имеющие до принятия настоящего Кодекса предусмотренное прежним Земельным кодексом право постоянного и временного (краткосрочного и долгосрочного) пользования земельными участками, приобретают право аренды на предоставленные в установленном законодательством порядке земельные участки с годовой арендной платой, приравненной к ставке налога на недвижимое имущество данного земельного участка, и на установленные настоящим Кодексом сроки без изменения размеров земельного участка.

Право аренды, приобретенное в силу настоящего пункта, не подлежит перерегистрации.

Положение, предусмотренное настоящим пунктом, не распространяется на земельные участки, предоставленные государственным и общинным учреждениям, кондоминиумам и некоммерческим организациям в постоянное пользование. Они в соответствии с пунктом 1 статьи 75 настоящего Кодекса приобретают право безвозмездного пользования земельным участком.

5. Договоры аренды земельных участков, заключенные в установленном порядке до вступления настоящего Кодекса в силу, могут быть изменены только с согласия сторон, если договором не предусмотрено иное. Они имеют юридическую силу и не подлежат перерегистрации.

6. В случае если документы о выделении земли на отведенные ранее юридическим лицам земельные участки не сохранились, имеющие право постоянного пользования землей лица обращаются в установленные настоящим Кодексом органы, предоставляющие земельный участок, по месту нахождения земельного участка с целью восстановления документов о выделении земли. Последние в месячный срок обсуждают и принимают решение о восстановлении оснований выделения земли с предоставлением им в соответствии с настоящим Кодексом права аренды.

7. ***(пункт утратил силу в соответствии с НО-199-N от 4 октября 2005 года)***

8. ***(пункт утратил силу в соответствии с НО-199-N от 4 октября 2005 года)***

9. Положение, установленное пунктом 3 статьи 34 настоящего Кодекса, вступает в силу с 2005 года.

10. В течение одного года после вступления настоящего Кодекса в силу Правительство обеспечивает принятие подзаконных актов, обеспечивающих применение Кодекса.

11. Положение пункта 4 статьи 104 настоящего Кодекса действует через год после вступления настоящего Кодекса в силу, а до этого регулируется в установленном Правительством порядке.

12. При ликвидации юридического лица предоставленные на праве пользования земельные участки, находящиеся в государственной собственности, расположенные в пределах административных границ общин, переходят в общинную собственность с сохранением целевого назначения земельного участка.

(статья 118 изменена в соответствии с НО-43-N от 3 марта 2004 года, НО-199-N от 4 октября 2005 года, НО-24-N от 20 января 2021 года)

(закон НО-24-N от 20 января 2021 года содержит переходное положение)

Статья 119. О признании утратившим силу

Признать утратившими силу:

1) Земельный кодекс Республики Армения со всеми изменениями и дополнениями;

2) Постановление Верховного Совета Республики Армения "О введении в действие Земельного кодекса Республики Армения" от 4 февраля 1991 года;

3) Закон Республики Армения "О порядке отчуждения земель, являющихся государственной собственностью, расположенных на административных территориях городских и сельских общин".

Президент
Республики Армения **Р. Кочарян**

4 июня 2001 года
Ереван
НО-185

Опубликование русского перевода 9 апреля 2024 года.