



<i>Номер</i> ЗР-185	<i>Вид</i> Исходный
<i>Тип</i> Кодекс	<i>Статус</i> Действующий
<i>Первоисточник</i> СДЗ РА 2001 г. том 5	<i>Место принятия</i> Ереван
<i>Принят</i> Национальное Собрание РА	<i>Дата принятия</i> 02.05.2001
<i>Подписан</i> Президент РА	<i>Дата подписания</i> 04.06.2001
<i>Ратифицирован</i>	<i>Дата ратификации</i>
<i>Дата вступления в силу</i> 15.06.2001	<i>Утратил силу</i>

ЗАКОН РА ЗЕМЕЛЬНЫЙ КОДЕКС РА

ЗАКОН
РЕСПУБЛИКИ АРМЕНИЯ

Принят 2 мая 2001 года

ЗЕМЕЛЬНЫЙ КОДЕКС РЕСПУБЛИКИ АРМЕНИЯ

Настоящий Кодекс, исходя из важности природоохранного, хозяйственного и социального значения земли, благодаря чему земля в Республике Армения используется и охраняется как условие жизнедеятельности народа, 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, защиты прав на землю.

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

ОБЩАЯ ЧАСТЬ

Г Л А В А 1

ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Статья 1. Иные нормативно-правовые акты, регулирующие земельное законодательство и земельные отношения

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

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

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

4. Гражданский кодекс Республики Армения (далее – Гражданский кодекс) в части, относящейся к земле, 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, то применяются нормы договоров.

Статья 2. Государственное регулирование земельных отношений

1. Государственное регулирование земельных отношений включает:
- 1) определение направлений государственной политики в области управления, владения, пользования и распоряжения земельными ресурсами;
 - 2) принятие законов и иных нормативно-правовых актов, регулирующих земельные отношения, и контроль за их исполнением;
 - 3) установление концепции земельной реформы;
 - 4) установление земельного фонда по целевому назначению, земельным угодьям и функциональному назначению;
 - 5) осуществление программ и единой инвестиционной политики в области деятельности по повышению плодородия, использованию и охране земель, их естественному сельскохозяйственному районированию;
 - 6) установление единых принципов мониторинга земли, землеустройства, лицензирования деятельности по обследованию земель;
 - 7) управление и распоряжение землями, находящимися в государственной собственности, установление и изменение порядка отчуждения, предоставления на праве пользования земель, принадлежащих государству на праве собственности, установление и изменение разрешенного использования земельного участка;
 - 8) изъятие земель, принадлежащих гражданам и юридическим лицам на праве собственности, для государственных и муниципальных нужд;
 - 9) установление для отдельных земель целевого назначения особого правового режима и ограничений их использования;
 - 10) осуществление международного сотрудничества в сфере использования и охраны земель, повышения плодородия почв;
 - 11) установление правомочий и порядка деятельности государственных уполномоченных органов управления земельными ресурсами (далее – уполномоченные органы управления), их отношений с другими органами государственного управления и органами местного самоуправления;
 - 12) утверждение схем зонирования и использования земель;
 - 13) утверждение и опубликование ежегодного земельного отчета республики;
 - 14) ведение Единого государственного кадастра недвижимого имущества;
 - 15) установление принципов платности земли, размеров земельного налога и налоговых льгот;
 - 16) утверждение описания административных границ муниципалитетов и областей.
2. Государственное управление земельными ресурсами Республики Армения осуществляется Правительством Республики Армения (далее – Правительство) непосредственно или через уполномоченные органы управления.
3. Уполномоченные органы управления осуществляют предоставленные им полномочия непосредственно и (или) через свои территориальные подразделения.

Статья 3. Компетенция органов местного самоуправления в области регулирования земельных отношений

- В области регулирования земельных отношений органы местного самоуправления:
- 1) в установленном порядке составляют генеральные планы поселений и схемы зонирования и использования земель, включенных в административные границы муниципалитетов;
 - 2) в установленном порядке и в соответствии с генеральными планами поселений, схемами зонирования и использования земель, включенных в административные границы муниципалитетов, предоставляют и изымают земельные участки, принадлежащие муниципалитету и государству на праве собственности;
 - 3) в установленном порядке распоряжаются земельными участками, принадлежащими муниципалитету на праве собственности;
 - 4) осуществляют:
 - текущий учет земель;
 - взимание земельного налога и арендной платы за государственные и муниципальные 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 муниципалитетов,

- применению природоохранных и историко-культурных норм и осуществлению мер по их применению,
- осуществлению республиканских и территориальных проектов схем использования лесных земель.

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.

Регулирование земельных отношений основано:

- 1) на совмещении использования земли как природного объекта и объекта недвижимого имущества, основного средства производства, а также территориального базиса;
- 2) на многообразии субъектов собственности и пользования земель, на установлении правомочий органов государственного управления и местного самоуправления в сфере регулирования земельных отношений в Республике Армения;
- 3) на принципах равноправия субъектов собственности в земельных отношениях;
- 4) на недопустимости государственного вмешательства, противоречащего закону, 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, муниципалитеты, а также юридические лица и граждане Республики Армения, иностранные юридические лица и граждане, лица без гражданства, международные организации и лица со специальным статусом вида на жительство.

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

Исключение составляют лица со специальным статусом вида на жительство в Республике Армения.

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

Статья 5. Земельный участок

1. Земельный участок – это часть наземной и подземной поверхности земли, которая имеет фиксированные границы, территорию (поверхность, код), место нахождения, правовой статус с ограничениями, предусмотренными законами, 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 устанавливаются 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 их использования, а также закрепленные на земельных участках объекты (почвенные слои, 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 которой 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 основе закона и иных правовых актов.

Г Л А В А 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 поселений;
 - 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) земли водного фонда;
 - 9) земли запаса.
2. Земля любого целевого назначения по характеру использования подразделяется на земельные угодья или земли функционального назначения.

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

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

2. Правительство на основании землеустроительной и градостроительной документации, данных государственного учета устанавливает и изменяет целевое назначение земель.

3. Земельное угодье – это комплекс особенностей земель сельскохозяйственного и лесного назначения, который характеризует их функциональное использование.

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

5. Целевое назначение земель, земельные угодья, функциональное назначение земель и ограничения использования земель указываются:

1) в решениях органов государственного управления и местного самоуправления об установлении особых правовых режимов предоставления (передачи) земельных участков или 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 зонирования и использования земель, на генеральных планах поселений.

6. Правовой режим земель устанавливается на основе законов и нормативно-правовых актов.

Классификация земельных угодий и земель функционального назначения осуществляется государственными уполномоченными органами.

7. Самовольное изменение целевого и функционального назначения земель, установленного настоящим Кодексом, иными законами и принятыми на их основе 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 с земельными участками;

2) отказа в государственной регистрации права на землю.

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 основе нормативно-правовых актов, схем зонирования и использования земель, градостроительной и землеустроительной документации.

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 или 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 или земельного участка социально-культурных, коммунально-бытовых, производственных и иных зданий, строений;

4) к видам землепользования, оказывающим вредное воздействие на здоровье человека или 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.

Г Л А В А 3

ЗЕМЛИ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ

Статья 9. Понятие и состав земель сельскохозяйственного назначения

1. Землями сельскохозяйственного назначения признаются земельные 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 земельным угодьям делятся на:

- 1) пахотные земли;
- 2) земли многолетних насаждений;
- 3) земли сенокосов;
- 4) земли пастбищ;
- 5) прочие земельные угодья.

3. Сельскохозяйственные угодья подлежат особой охране. Перевод этих земель в состав земель несельскохозяйственного назначения допускается в исключительных случаях в порядке, установленном статьей 7 настоящего Кодекса. Порядок использования земель сельскохозяйственного назначения определяют собственники, пользователи земельных участков в соответствии с естественным сельскохозяйственным оборотом земель, схемами зонирования и использования земель и иными землеустроительными документами и нормативно-правовыми актами.

4. Перевод высокопродуктивных сельскохозяйственных угодий в менее продуктивные угодья осуществляется на основании разрешения главы муниципалитета в установленном Правительством порядке.

Г Л А В А 4

ЗЕМЛИ ПОСЕЛЕНИЙ

Статья 10. Понятие и состав земель поселений

1. Землями поселений признаются земли, предназначенные для развития поселений, создания благоприятной среды для их жизнедеятельности, застройки, благоустройства.

2. Земли поселений 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 поселений по функциональному назначению устанавливается схемами зонирования и использования земель и генеральными планами поселений.

4. Землями жилой застройки признаются земельные участки, предоставленные или предназначенные 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 признаются земельные участки, предоставленные или предназначенные для строительства и обслуживания зданий, строений социального обслуживания населения, общественных организаций, административных и иных зданий и строений общественного назначения.

6. Землями смешанной застройки признаются 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 признаются земельные территории поселений, занятые улицами, площадями, парками и иными используемыми обществом территориями.

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

Статья 11. Черта поселения

1. Черта поселения определяется на основании утвержденной градостроительной и землеустроительной документации.

2. В пределах черты поселения могут находиться все земли, имеющиеся в составе земельного фонда.

3. Земли, включенные в черту поселения, используются для целей градостроительства в последовательности и целях, установленных генеральными планами поселений, схемами зонирования и использования земель.

4. Включение земельных участков в черту поселений не влечет за собой изменение или прекращение прав их собственников, пользователей.

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

Статья 12. Пригородные зоны

Границы и правовой режим пригородных зон устанавливаются законом.

Г Л А В А 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 признаются земельные участки, предоставленные или предназначенные для строительства и обслуживания зданий и строений, обеспечивающих условия для промышленного и сельскохозяйственного производства, эксплуатации технологического оборудования, предусмотренных для хранилищ, а также для использования недр.

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. использования недр.

2. В целях создания условий, необходимых для обеспечения безопасности населения и эксплуатации производственных объектов, градостроительной и землеустроительной документацией 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 законом.

3. Земельные участки, изъятые из хозяйственного оборота в соответствии с санитарными или охранными требованиями, предоставляются юридическим лицам и учреждениям, деятельность которых требует необходимости установления санитарных зон, или причисляются к землям резервного фонда.

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 государственным уполномоченным органом по согласованию с соответствующими органами государственного управления.

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

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

Г Л А В А 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 или обслуживания объектов энергетики, связи, транспорта, коммунальных инфраструктур, определяются установленными нормами или проектно-технической документацией.

4. В целях создания условий, необходимых для эксплуатации объектов обеспечения безопасности населения, градостроительной и землеустроительной документацией устанавливаются зоны, особый правовой режим ограничений в отношении земельных участков, в том числе сервитуты. 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 законом. В этих зонах на земельных участках запрещается любая противоречащая особому правовому режиму деятельность.

Статья 15. Земли объектов энергетики

Землями объектов энергетики признаются 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 признаются 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 признаются земельные участки, предоставленные для строительства и обслуживания объектов железнодорожного, автомобильного, воздушного, трубопроводного транспорта, то есть железнодорожных станций, железнодорожных путей, железнодорожных и автодорожных объектов, туннелей и мостов, автостанций, аэропортов и иных транспортных объектов.

2. При предоставлении земельных участков для строительства и обслуживания объектов транспорта устанавливаются

защитные зоны, в пределах которых устанавливается особый режим использования земель и применения ограничений их использования.

Статья 18. Земли коммунальных объектов

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

Г Л А В А 7

ЗЕМЛИ ОСОБО ОХРАНЯЕМЫХ ТЕРРИТОРИЙ

Статья 19. Понятие и состав земель особо охраняемых территорий

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

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

- 1) природоохранные;
- 2) предназначенные для оздоровительных целей;
- 3) рекреационные;
- 4) исторические и культурные.

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

4. Порядок установления земель особо охраняемых территорий, ограничения их использования, их 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 границах 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 признаются природные земли, земли, имеющие научное, эстетическое и рекреационное значение и предназначенные для особо охраняемых памятников природы, заповедников, национальных и дендрологических садов и 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 условиями использования, обязаны обозначить их границы знаками.

Статья 21. Земли, предназначенные для оздоровительных целей

1. Землями, предназначенными для оздоровительных целей, признаются 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 заболеваний 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. Рекреационные земли

1. Рекреационными землями признаются 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 трассами детских и спортивных лагерей и другими аналогичными объектами.

3. Части земельных участков, по которым проходят учебно-туристические тропы и обозначенные трассы, выделяются с согласия 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 признаются 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, военными и гражданскими захоронениями, могильниками и иными историческими и культурными ценностями.

В целях сохранения обзриваемой 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. Земельные участки на землях исторического и культурного назначения у собственников и пользователей не изымаются для государственных или муниципальных нужд, за исключением случаев, предусмотренных законом.

На исторических и культурных землях, в том числе на землях исторических и культурных объектов, подлежащих исследованию и консервации, может быть запрещена любая хозяйственная деятельность, за исключением деятельности по развитию и обслуживанию объектов зоны охраны.

Г Л А В А 8

ЗЕМЛИ СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ

Статья 24. Земли специального назначения

Землями специального назначения признаются 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.

Г Л А В А 9

ЛЕСНЫЕ ЗЕМЛИ, ЗЕМЛИ ВОДНОГО ФОНДА И ЗЕМЛИ ЗАПАСА

Статья 25. Лесные земли

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

В состав лесных земель могут включаться сельскохозяйственные угодья, кустарники, лесополосы, созданные с целью 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) пахотные земли;
- 3) сенокосы;
- 4) пастбища;
- 5) кустарники;
- 6) прочие земли.

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

5. Порядок, условия предоставления и ограничения использования лесных земель, особый режим землепользования устанавливаются настоящим Кодексом, Лесным кодексом и принятыми на их основе нормативно-правовыми актами и закрепляются в землеустроительной, лесоустроительной и градостроительной документации.

Статья 26. Земли водного фонда

1. Землями водного фонда признаются территории, занятые водными объектами: реками, естественными и искусственными водоемами, озерами, а также территории, выделенные для гидротехнических, водохозяйственных и иных объектов, необходимых для использования и охраны водных объектов.

2. Земли водного фонда могут быть использованы для строительства и эксплуатации объектов, обеспечивающих удовлетворение потребностей населения в питьевой воде, бытовых, оздоровительных и других потребностей населения, а также для водохозяйственных, сельскохозяйственных, природоохранных, промышленных, рыбохозяйственных, энергетических и иных государственных и муниципальных нужд.

3. Для охраны естественных 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 земель водного фонда устанавливается настоящим Кодексом и Водным кодексом.

Статья 27. Земли запаса

1. Землями запаса признаются государственные земли, не предоставленные на праве собственности, пользования муниципалитетам, 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.

Г Л А В А 10

УПРАВЛЕНИЕ ЗЕМЕЛЬНЫМИ РЕСУРСАМИ

Статья 28. Планирование использования земельных ресурсов

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

2. Планирование использования земельных ресурсов осуществляется на основании социально-экономических, землеустроительных, градостроительных, природоохранных программ и иной документации с целью определения долгосрочной перспективы развития территорий.

Статья 29. Схемы зонирования и использования земель

1. Схема зонирования и использования земель включает в себя распределение земельных участков по целевому назначению, земельным угодьям и функциональному назначению, устанавливает их правовой режим, обосновывает направления рационального использования государственных и муниципальных земель на административной территории муниципалитета.

2. Схемы зонирования и использования земель в поселениях также должны содержать требования:

- 1) к плотности застройки;
- 2) к основным показателям инженерно-транспортных инфраструктур, зеленых насаждений, пешеходных путей, санитарно-защитных полос и других элементов недвижимого имущества в градостроительстве;
- 3) к распределению необходимых для обслуживания населения социально-бытовых и культурных объектов, иному использованию земель в поселениях.

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

4. Схемы зонирования и использования земель в установленном законодательством порядке утверждаются Правительством.

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

Статья 30. Естественное сельскохозяйственное районирование и нормирование земель

1. Естественное сельскохозяйственное районирование земель – это их деление в соответствии с естественно-климатическими условиями, качественными характеристиками земли и учетом агро-биологических требований к сельскохозяйственным растениям.

Нормирование земель – это совокупность 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 естественным сельскохозяйственным районированием земель.

3. Требования нормативных актов к упорядочению естественного 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 естественном сельскохозяйственном районировании и нормировании земель.

Статья 31. Землеустройство

1. Землеустройство – это комплекс государственных мероприятий по регулированию земельных отношений, управлению земельными ресурсами, ведению Единого государственного кадастра недвижимого имущества, организации использования и охраны земель, мониторингу земель, составлению территориальных и внутрихозяйственных программ (документов) землеустройства.

2. Землеустройство обеспечивает:

- 1) планирование и организацию рационального использования земель и их охрану, независимо от субъектов собственности и видов хозяйствования;
- 2) разработку общегосударственной и территориальных программ охраны сельскохозяйственных земель;
- 3) обозначение на местности земельных участков, подготовку планов земельных участков, документов о предоставлении земельного участка;

4) разработку республиканских, областных, муниципальных, межмуниципальных, внутрихозяйственных землеустроительных проектов и иных проектов использования и охраны земель;

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

6) обоснование распределения и разграничения особо охраняемых территорий;

7) описание, обозначение и изменение административных границ областей, муниципалитетов, границ земельных

участков собственников и землепользователей;

8) осуществление по линии землеустройства топографических, геодезических, картографических, почвенных, агрохимических, геоботанических, исторических, культурных и иных исследовательских работ;

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

10) составление кадастровых и тематических карт и атласов состояния земельных ресурсов и их использования;

11) ведение Единого государственного кадастра недвижимого имущества;

12) мониторинг земель;

13) осуществление мероприятий по образованию новых земельных участков, соединению и разделению земельных участков, упорядочению существующих земельных участков.

3. Землеустройство проводится по решению органов государственного управления и местного самоуправления или по инициативе собственников, пользователей земельных участков.

Землеустройство государственного и муниципального назначения проводится за счет средств соответственно государственного и муниципальных бюджетов.

4. Землеустройство проводится на основании научно обоснованных, рассмотренных 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 соединения, разделения отдельных площадей, земельных участков внутрихозяйственного землеустройства, а также улучшения, охраны земельных участков, рационального 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 за состоянием и ценой земли, обследованием и изысканиями. Он включает в себя также мониторинг имущества, закрепленного на землях.

2. Все земли Республики Армения являются объектом мониторинга.

Мониторинг земель осуществляется в установленные периоды в форме сплошных и выборочных наблюдений.

3. Задачами мониторинга земель являются:

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

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

4. В зависимости от целей наблюдения и охваченной территории мониторинг земель может быть общегосударственным или территориальным. Мониторинг земель осуществляется в соответствии с общегосударственной 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 размерах земельных участков, их качественной характеристике, 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, изъятии для нужд государства и муниципалитетов, совершении сделок, связанных с землей, определении размеров платежей за землю, проведении землеустройства, оценке хозяйственной деятельности по использованию и охране 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 единого информационного банка недвижимого имущества и управление им.
5. Ведение Единого государственного кадастра недвижимого имущества устанавливается законами и иными нормативно-правовыми актами.

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

1. Земельные участки и закрепленное на них недвижимое имущество (здания, строения) независимо от форм 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 пользования.

В целях регулярного уточнения и учета данных государственного учета предусматриваются:

- 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 публикуется Правительством. Порядок организации и ведения государственного учета устанавливается Правительством.

Статья 35. Оценка земли

1. Оценка земли – это определение ее кадастровой цены 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 состояния земель и наблюдений.

2. Оценка земель производится по кадастровым и (или) рыночным ценам с целью осуществления разных сделок с землей.
3. Данные кадастровых цен земельных участков применяются при установлении земельного налога и арендной платы за землю и осуществлении иных сделок с землей.
4. Оценка земель производится на основе законов и нормативно-правовых актов.

Г Л А В А 11

ОХРАНА ЗЕМЕЛЬ

Статья 36. Цели и задачи охраны земель

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

2. Задачами охраны земель являются:
 - 1) сохранение, улучшение плодородия почв, а также иных полезных свойств земли и их рациональное использование;
 - 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, вымывания, заболачивания, вторичного засоления, уплотнения, захламления производственными и бытовыми отходами, загрязнения 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 деградации земель, восстановления плодородия почв допускается временное изъятие земель из хозяйственного оборота в порядке, установленном Правительством.

5. При проведении строительных работ и работ по добыче полезных ископаемых плодородный слой почвы снимается и используется для улучшения малопродуктивных земель. Продажа плодородного слоя почвы запрещается.

Порядок использования плодородного слоя почвы устанавливается Правительством.

6. Охрана и рациональное использование земель осуществляется на основании республиканских и территориальных строительных и природоохранных программ.

7. В целях охраны здоровья человека и окружающей природной среды Правительство устанавливает предельно допустимые нормы загрязняющих землю вредных веществ, микроорганизмов и иных биологических веществ, сорных растений, вредителей и болезней растений.

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 (муниципального) бюджета.

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

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

2. Негативное воздействие на состояние почвы и эффективность предусмотренных мероприятий оценивается как на основе комплексной, так и природоохранной, санитарно-гигиенической и иной экспертизы.

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

1. Земельные участки, подвергшиеся загрязнению 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 загрязнению 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 культуртехнических работ устанавливается Правительством с учетом предельно допустимых нормативов радиационного, химического и иного вредного воздействия.

Г Л А В А 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

Контроль за применением земельного законодательства, использованием и охраной земель непосредственно осуществляют соответствующий государственный уполномоченный орган, органы территориального управления и местного самоуправления. Порядок осуществления контроля за использованием и охраной земель устанавливается Правительством.

Статья 41. Компетенция государственного уполномоченного органа в области контроля за использованием и охраной земель

1. Государственный уполномоченный орган осуществляет контроль за:
 - 1) целевым использованием земельного фонда;
 - 2) соблюдением требований земельного законодательства;
 - 3) деятельностью органов территориального управления, осуществляемой в области земельных отношений;
 - 4) освоением новых земель.
2. Государственный уполномоченный орган 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 42. Компетенция губернатора в области контроля за использованием и охраной земель

1. Губернатор осуществляет контроль за:
 - 1) деятельностью глав муниципалитетов в области земельных отношений;
 - 2) осуществлением схем зонирования и использования земель муниципалитетов, генеральных планов поселений;
 - 3) предоставлением, изъятием земельных участков, являющихся государственной и муниципальной собственностью, взиманием арендной платы и налогов за земельные участки, осуществлением мероприятий по охране земель;
 - 4) осуществлением на территории области республиканских и территориальных проектов;
 - 5) целевым использованием земельного фонда на территориях, находящихся за пределами административных территорий муниципалитетов, соблюдением землепользователями требований земельного законодательства;
 - 6) сохранностью пограничных знаков области.
2. Губернатор предупреждает, приостанавливает и ликвидирует незаконное землепользование на территориях, находящихся за пределами административных границ муниципалитетов, а также назначает административные взыскания в случаях и порядке, установленных законом.

Статья 43. Компетенция главы муниципалитета в области контроля за использованием и охраной земель

1. Глава муниципалитета 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 муниципалитета предупреждает, приостанавливает и ликвидирует незаконное землепользование в пределах административных границ муниципалитета, 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 ответственности, установленной законом.

ОСОБЕННАЯ ЧАСТЬ

Г Л А В А 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 муниципальных 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 на основе договора принадлежащих им земельных участков в один земельный участок.

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, принадлежащих одному из собственников, не влечет увеличения его доли в общем земельном участке без согласия других собственников.

4. Распоряжение, владение и пользование земельным участком, находящимся в общей собственности, осуществляется в порядке, установленном Гражданским кодексом.

Статья 46. Предоставление земельного участка в пользование

Собственник предоставляет земельный участок в безвозмездное (постоянное) пользование или на праве аренды.

Статья 47. Право безвозмездного (постоянного) пользования земельным участком

1. Безвозмездным (постоянным) пользованием земельным участком признается право собственника владеть и пользоваться земельным участком, предоставленным бессрочно другому лицу на праве пользования.

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 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 передачи 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 переданы земельные участки, находящиеся в собственности государства и муниципалитета, юридических лиц и граждан.

Арендное право арендованного земельного участка с согласия арендодателя может быть внесено в качестве вклада в уставный капитал юридических лиц в соответствии с их уставом, а также предоставлено в субаренду.

3. Срок аренды земельных участков, являющихся государственной и муниципальной 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 равных условиях или при приобретении данного земельного участка в случае его отчуждения.

4. Арендное право земельных участков из государственных и муниципальных 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 перемене арендодателя договор аренды может быть прекращен только в случаях и порядке, установленных Гражданским кодексом.

Статья 49. Ограничения прав на земельный участок

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

1) запретом на их продажу либо иное отчуждение определенным лицам или обязательством их отчуждения определенным лицам в любое время или в установленный срок;

2) запретом на их передачу в аренду или субаренду;

3) приоритетным правом приобретения по объявленной цене при их 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;

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 охотиться, ловить рыбу, собирать дикорастущие растения 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 или условиями.

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

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, пастбы скота в период времени, 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 нависания 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 срочным и (или) постоянным.

5. Сервитут должен быть наименее обременительным для земельного участка.

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 ликвидацией 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 требовать в судебном порядке прекращения сервитута или изменения целевого назначения земельного участка.

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;
- 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 52. Документы, удостоверяющие права на земельные участки

1. Документами, удостоверяющими права на земельные участки, признаются документы, предусмотренные Гражданским кодексом, настоящим Кодексом и Законом Республики Армения „О государственной регистрации прав на имущество“.

2. В случае совершения сделок с отчуждением 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-го 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, муниципалитетов, 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.

Г Л А В А 14

ГОСУДАРСТВЕННАЯ И МУНИЦИПАЛЬНАЯ СОБСТВЕННОСТЬ НА ЗЕМЛЮ

Статья 55. Земли, принадлежащие государству на праве собственности

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

Государство может приобрести у муниципалитетов, граждан и юридических лиц земельные участки на праве собственности.

Статья 56. Земли, принадлежащие городским и сельским муниципалитетам на праве собственности

1. К городской и сельской муниципальной собственности относятся земли, находящиеся в пределах черты данного муниципалитета, за исключением земель, принадлежащих государству, гражданам, юридическим лицам и иным субъектам собственности.

Земли, являющиеся государственной собственностью, находящиеся в пределах административных границ муниципалитета, в течение двух лет после вступления настоящего Кодекса в силу постановлением Правительства выделяются и на основании плана земельного участка безвозмездно передаются на праве собственности муниципалитетам.

К муниципальной собственности могут относиться также земельные участки, находящиеся за пределами границ муниципалитета и переданные в собственность муниципалитета или приобретенные муниципалитетом.

2. Для развития городских и сельских муниципалитетов государство из земель, находящихся в его собственности, может безвозмездно предоставить муниципалитетам земельные участки на праве собственности.

3. Если земельные участки, принадлежащие на праве собственности гражданам, юридическим лицам, находятся в пределах административных границ муниципалитета и их собственники отказываются от них или прекращается право собственности на земельный участок по основаниям, установленным статьей 102 настоящего Кодекса, то эти земельные участки в установленном законодательством порядке переходят в собственность муниципалитетов.

4. Органы местного самоуправления в установленном Гражданским кодексом порядке могут изъять земельные участки, принадлежащие гражданам и юридическим лицам, для муниципальных нужд с возмещением их рыночной стоимости.

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

6. Соединение, обмен и перераспределение муниципальных земель между различными муниципалитетами производится в установленном законом порядке.

7. Земельные отношения регулируются органом местного самоуправления в пределах его компетенции.

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

8. На основании решений органов местного самоуправления земельные участки, принадлежащие на праве собственности муниципалитетам, 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 57. Предоставление земельных участков, являющихся государственной и муниципальной собственностью

1. Земельные участки, являющиеся государственной и муниципальной собственностью, предоставляются на праве собственности или пользования.

2. Земельные участки предоставляются в соответствии со схемами зонирования и использования земель, генеральными планами поселений и на их основании.

3. Схемы зонирования и использования земель, генеральные планы поселений, находящихся в пределах административных границ муниципалитетов, составляются главами муниципалитетов, а схемы зонирования и использования земель, находящихся за пределами административных границ муниципалитетов, – губернаторами. Схемы зонирования и использования земель и генеральные планы поселений после согласования в установленном порядке с государственными уполномоченными органами представляются на утверждение Правительства.

4. Правительство одновременно с утверждением схем зонирования и использования земель и генеральных планов поселений дает разрешение на изменение целевого назначения земельных участков в последовательности, установленной схемами зонирования и использования земель, генеральными планами поселений, уполномочивает глав муниципалитетов и губернаторов в пределах их компетенции предоставлять на праве собственности или на праве пользования земельные участки в порядке, установленном настоящим Кодексом, иными законами и принятыми на их основе нормативно-правовыми актами.

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.

6. Предоставление земельных участков, являющихся государственной собственностью, на территориях, находящихся за пределами административных границ муниципалитетов, производится в установленном настоящим Кодексом порядке.

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

Статья 58. Основания отказа в предоставлении земельных участков и опротестование отказа

1. Заявления граждан и юридических лиц о предоставлении земельных участков 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 опротестованы в суд.

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

5. Судебные акты являются основанием для предоставления земельных участков и оформления прав на земельные участки.

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

1. План земельного участка – это изготовленный 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 отображены состояние и границы данного земельного участка.

2. Для предоставления земельного участка, до принятия решения о его предоставлении, границы земельного участка заранее определяются органами местного самоуправления (в Ереване – мэром Еревана) на местности и на карте.

3. Проект, 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 обозначают государственные уполномоченные 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 выдаются копии.

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

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 муниципальной собственности земельных участков:

- 1) являющихся объектами, представляющими историческую и культурную ценность;
 - 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, резервированными для этих целей;
 - 3) в пределах охраняемых законом границ территорий санитарной охраны, являющихся лечебно-оздоровительными местностями, перечень которых устанавливает Правительство;
 - 4) занятых лесом, являющимся государственной собственностью;
 - 5) являющихся землями водных объектов в составе государственных мелиоративных систем или водного фонда, перечень которых устанавливает Правительство;
 - 6) являющихся землями общего пользования в поселениях (площади, улицы, дороги, набережные, бульвары, скверы, сады, пляжи и иные территории общего пользования);
 - 7) в местах залегания учтенных 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 находящимися за пределами административных границ муниципалитета местами прогона скота через пастбища общего пользования, дорогами, естественными колодцами, источниками и по решению органов местного самоуправления другими объектами;
 - 11) являющихся землями водных объектов и выделенных береговых полос водных бассейнов, полос, отведенных для автомобильных, железных дорог общего пользования, трубопроводного и иного транспорта, выделенными для линий электропередачи, систем магистралей, водоснабжения и водоотведения, газопроводов, каналов, а также выделенными (резервированными) для их перспективного развития;
 - 12) являющихся спорными территориями- до разрешения споров;
 - 13) являющихся землями специального назначения, воинскими и гражданскими захоронениями.
- Законом могут быть установлены иные земельные участки, не передаваемые в собственность граждан и юридических лиц.

Г Л А В А 15

ОТЧУЖДЕНИЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, ЯВЛЯЮЩИХСЯ ГОСУДАРСТВЕННОЙ И МУНИЦИПАЛЬНОЙ СОБСТВЕННОСТЬЮ

Статья 61. Уполномоченные органы, осуществляющие отчуждение земельных участков, находящихся в государственной и муниципальной собственности

Отчуждение земельных участков, находящихся в государственной и муниципальной собственности, осуществляют:

- 1) в пределах административных границ муниципалитетов – главы муниципалитетов (в городе Ереване – мэр Еревана);
- 2) за пределами административных границ муниципалитетов – губернаторы;
- 3) в случае их приватизации юридическими лицами – уполномоченный Правительством государственный орган в порядке, установленном настоящим Кодексом и иными законами о приватизации (разгосударствлении).

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 муниципальной собственности.
2. Земельные участки, являющиеся государственной или муниципальной собственностью и находящиеся у граждан и юридических лиц на праве пользования (до истечения его срока), не могут отчуждаться другим лицам, 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 муниципальной 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 выделены на местности межевыми знаками, за исключением земель сельскохозяйственного назначения, приусадебных и садоводческих земель, порядок обозначения границ которых устанавливается государственным уполномоченным органом.

6. Используемый разными лицами земельный участок, занятый более чем одним объектом, обозначенный территориальными границами, может быть продан или передан 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 соглашение оформили 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 государственными и муниципальными бюджетными и государственными учреждениями, 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 градостроительной документацией с учетом намечаемого целевого назначения.

Приватизация земельного участка не проводится при несоответствии его текущего использования предусмотренному.

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

Запрет имеет место также при судебных спорах о принадлежности зданий, строений, находящихся на земельном участке.

13. Для приватизации земельного участка гражданин или юридическое лицо обязаны 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) план земельного участка, составленный в установленном порядке;
- 4) заявления всех собственников зданий, строений, находящихся на земельном участке.

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

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

Земельные участки, находящиеся в государственной собственности, отчуждаются:

1. путем безвозмездной передачи права собственности;
2. путем прямой продажи;
3. через аукцион.

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

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

- 1) семьям приграничных, горных, высокогорных, пострадавших от землетрясения и покинутых поселений (их перечень утверждает Правительство), которые ранее не воспользовались приватизацией земли, не получили (не приобрели) приусадебный земельный участок или земельный участок для строительства жилого дома и его обслуживания;
- 2) гражданам, проживающим в Республике Армения, которые пожелали переехать на постоянное жительство в поселения, указанные в подпункте 1 пункта 1 настоящей статьи;

3) переселенцам – постановлением Правительства Республики Армения;

4) проживающим в данных муниципалитетах семьям погибших и ставших инвалидами ополченцев, семьям, имеющим шесть и более детей, двусторонним сиротам, которые не воспользовались приватизацией земли, ранее не получили (не приобрели) приусадебный земельный участок или земельный участок для строительства жилого дома и его обслуживания.

Размер земельного участка, предоставляемого на праве собственности гражданам, пользующимся безвозмездным предоставлением земельного участка, для сельскохозяйственной деятельности, определяется в размере не более земельного надела, приватизированного в данном муниципалитете, соотношением семья - член семьи, а размеры приусадебных участков определяются землеустроительной и градостроительной документацией. При их отсутствии размеры устанавливаются Правительством.

Запрещается использовать в иных целях земельные участки, безвозмездно предоставленные для сельскохозяйственной деятельности.

2. В случае фактического использования собственниками каждой единицы земельного 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 земельную площадь признается, если:

1) схемой зонирования и использования муниципальных земель или генеральным планом поселения данный земельный надел не предусмотрен для использования по другому целевому или функциональному назначению;

2) землепользование не является препятствием для использования других земельных участков в соответствии с их целевым или 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 собой 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.

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

5. В случаях, установленных подпунктом 2 пункта 1 настоящей статьи, срок безвозмездного предоставления земельного участка, находящегося в государственной собственности, составляет два 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.

Статья 65. Порядок безвозмездного предоставления на праве собственности земельных участков, находящихся в государственной и муниципальной собственности

1. Находящиеся в пределах административных границ муниципалитета земельные участки, являющиеся государственной собственностью, безвозмездно предоставляет глава муниципалитета с согласия муниципального совета в порядке, установленном настоящим Кодексом.

Глава муниципалитета оповещает 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 оповещения.

В течение пяти дней по истечении 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 собственности, осуществляется по жеребьевке.

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

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

Статья 66. Прямая продажа земельных участков, находящихся в государственной собственности

1. Прямая продажа земельных участков, находящихся в государственной собственности, производится:
 - 1) юридическим лицам и гражданам или их правопреемникам для охраны и обслуживания приватизированных предприятий и приватизированных многоквартирных зданий и строений;
 - 2) иностранным государствам и международным организациям для дипломатических и представительских целей в случаях, предусмотренных международными договорами Республики Армения;
 - 3) гражданам и юридическим лицам Республики Армения из тех земельных участков, находящихся в государственной собственности, которые до вступления настоящего Кодекса в силу в установленном законодательством порядке были предоставлены в пользование для строительства и обслуживания жилых, общественных или производственных зданий, строений;
 - 4) лицам, имеющим по законам и договорам преимущественное право покупки.
2. Цена прямой продажи земельных участков устанавливается в размере кадастровой цены данного земельного участка.
Кадастровую стоимость земель по целевому назначению ежегодно утверждает Правительство.

Статья 67. Продажа земельных участков, находящихся в государственной собственности, с аукциона

1. Продажа земельных участков, находящихся в государственной собственности, производится с аукциона, за исключением случаев, предусмотренных статьями 65 и 66 настоящего Кодекса.
2. Стартовая цена аукциона не может быть меньше 30 процентов кадастровой стоимости земли.
Стартовая цена аукциона для каждого муниципалитета (города Еревана), а также для отдельных частей муниципалитетов устанавливается главой муниципалитета (в Ереване – мэром Еревана) путем согласования с муниципальным советом (в Ереване – Ереванским муниципальным советом).
3. Порядок организации и проведения аукционов устанавливается Гражданским кодексом, настоящим Кодексом и законом о публичных торгах.

Статья 68. Организация и проведение аукциона

1. Организатором аукциона является глава муниципалитета (в Ереване – мэр Еревана).
2. Организатор за месяц до проведения аукциона публикует в печати и иных средствах массовой информации сообщение о месте, дне, времени проведения торгов, местоположении, коде, стартовой цене, цели использования, размерах земельного участка, о наличии дорог, водовода, канализации, линий электропередачи, газопровода (в случае, если это сельскохозяйственные земельные участки, – также об их качественных характеристиках), а также о наличии ограничений (в том числе сервитутов) в отношении данного земельного участка.
3. Желающие участвовать в аукционе представляют заявку, квитанцию о внесении платы в установленном размере за участие в нем и паспорт.
4. Заявка об участии в аукционе не принимается, если подавший заявку не является установленным настоящим Кодексом субъектом права собственности на земельный участок.
5. Участники аукциона вносят в день проведения аукциона задаток в размере 5 процентов стартовой цены данного земельного участка.
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 прекращается за три дня до дня проведения аукциона. Аукцион проводится при закрытых дверях, в котором участвуют только зарегистрированные лица, организатор и протоколист.
О форме проведения аукциона указывается в объявлении о проведении аукциона.
7. С момента начала аукциона входить в зал запрещается.
Аукцион начинается, если число участников торгов больше одного.
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 оглашения необходимой информации. По результатам каждого торга составляется отдельный протокол, включающий в себя данные о месте, сроках, участниках и организаторе аукциона, ходе и результатах торгов.
8. Победителем аукциона признается участник, предложивший наибольшую цену.
Если аукцион не состоялся во второй раз, то земельный участок может быть отчужден путем прямой продажи по установленной стартовой цене. В случае прямой продажи преимуществом при покупке обладают жители данного

муниципалитета.

9. Протокол подписывают организатор, протоколист и, при желании, участники аукциона. Протокол хранится соответствующим органом, организовавшим аукцион.

Статья 69. Признание аукциона несостоявшимся

1. Аукцион признается несостоявшимся, если подана одна заявка на участие, 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. Он также лишается права покупки данного земельного участка путем прямой продажи.

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

Статья 70. Оформление результатов аукциона и передача права собственности

1. Победившее в аукционе лицо обязано в течение 10 дней полностью уплатить установившуюся в результате торгов цену. Если в указанный срок цена не уплачена, то победителем признается лицо, предложившее в ходе торгов вторую наибольшую цену, которое также обязано в течение 10 дней полностью уплатить эту сумму.

2. В течение двух дней после полной уплаты суммы между сторонами заключается договор отчуждения, удостоверяемый в нотариальном порядке и подлежащий государственной регистрации.

Статья 71. Отчуждение права собственности на земельный участок путем обмена

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

- 1) с целью повышения эффективности использования земельного участка;
- 2) с целью устранения клиновидности, разрозненности, разъединенности земельного участка;
- 3) с целью соединения или разделения земельного участка.

2. Обмен земельных участков, находящихся в государственной собственности, производится через уполномоченный орган в установленном Правительством порядке.

3. Обмен земельных участков, являющихся муниципальной собственностью, производится главой муниципалитета с согласия муниципального совета в соответствии с землеустроительной и градостроительной документацией.

Статья 72. Предоставление земельного участка в силу права давности приобретения

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

Право давности приобретения – 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 давности приобретения, 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 муниципальными землями, имеют преимущественное право приобретать из этих земель земельные участки 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 давности приобретения предоставляется решениями органов государственного управления и местного самоуправления или в судебном порядке.

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

Статья 73. Застройка земельного участка

1. Граждане и юридические лица, получившие из государственных и муниципальных земель земельные участки на праве собственности, пользования 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 определенном порядке его проекта и получения от органов государственного управления и местного самоуправления разрешения на строительство.

3. На земельных участках, предоставленных на праве аренды, разрешается строительство зданий, строений, которые по истечении срока использования земли переходят к собственнику земли, если договором не предусмотрено иное.

Статья 74. Предоставление права на застройку земель, находящихся в государственной и муниципальной собственности.

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

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

2. Условия и порядок проведения конкурса по предоставлению права на застройку устанавливаются Правительством. Муниципальные советы могут устанавливать дополнительные условия конкурса.

Г Л А В А 16

ПРЕДОСТАВЛЕНИЕ В ПОЛЬЗОВАНИЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ИЗ ГОСУДАРСТВЕННЫХ И МУНИЦИПАЛЬНЫХ ЗЕМЕЛЬ

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

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

- 1) государственным или муниципальным учреждениям и организациям;
- 2) благотворительным общественным организациям и фондам для осуществления деятельности, не связанной с предпринимательством в течение их деятельности;
- 3) кондоминиумам;
- 4) в случаях, предусмотренных законами и иными нормативно-правовыми актами.

Находящиеся в пределах административных границ муниципалитетов земли, являющиеся государственной и муниципальной собственностью, предоставляются в постоянное пользование главой муниципалитета (в городе Ереване – мэром Еревана) на основании письменной заявки государственного уполномоченного органа в месячный срок со дня поступления заявки.

2. К заявке прилагаются:

- 1) решение уполномоченного органа о приобретении земельного участка на праве постоянного пользования;
 - 2) изложение цели приобретения земельного участка и размер истребуемой земельной площади;
 - 3) при ведении градостроительной деятельности - заверенная соответствующим банком справка об обеспеченности финансовыми средствами;
 - 4) письменное согласие землепользователя, если истребуемый земельный участок находится в пользовании иного лица.
- При несогласии права землепользователя на данный земельный участок могут быть прекращены в установленном настоящим Кодексом порядке.

3. На основании указанных документов глава муниципалитета (мэр Еревана) 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 уборки выращенного сельскохозяйственного урожая.

5. Расходы на работы по освоению, улучшению земель с многолетними культурами и насаждениями и иные

мелиоративные работы, а также расходы на лесонасаждения и природоохранные мероприятия подлежат возмещению, порядок которого устанавливается Правительством.

6. Земли, находящиеся за пределами административных границ муниципалитетов, предоставляются в постоянное пользование губернатором в порядке, установленном настоящей статьёй.

Статья 76. Предоставление земельных участков, находящихся в государственной и муниципальной собственности, на праве аренды

1. Находящиеся в государственной и муниципальной собственности земельные участки предоставляются на праве аренды во временное пользование в соответствии со схемами зонирования и использования земель и генеральными планами поселений.

2. Находящиеся в пределах административных границ муниципалитетов земельные участки, являющиеся государственной и муниципальной собственностью, предоставляются в аренду главами муниципалитетов (в Ереване – мэром Еревана).

Находящиеся за пределами административных границ муниципалитетов земельные участки, являющиеся государственной собственностью, предоставляются на праве аренды губернаторами.

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

4. Земельные участки на праве аренды предоставляются:

- 1) гражданам Республики Армения;
 - 2) юридическим лицам Республики Армения и иностранным юридическим лицам;
 - 3) иностранным гражданам и лицам без гражданства, лицам со специальным статусом пребывания в Республике Армения;
 - 4) иностранным государствам и международным организациям.
5. Случаи предоставления земельных участков на праве аренды без конкурса устанавливает Правительство.

Статья 77. Конкурсные комиссии

1. Для организации конкурсов в целях предоставления земельного участка в аренду глава муниципалитета или губернатор (в городе Ереване – мэром Еревана) в пределах своей компетенции создает конкурсные комиссии.

Конкурсные комиссии возглавляют главы муниципалитетов, губернатор (в городе Ереване – мэром Еревана).

В состав муниципальных конкурсных комиссий включаются соответствующие специалисты администрации муниципалитета и члены муниципального совета.

В состав областной конкурсной комиссии включаются соответствующие специалисты областной администрации и представители территориальных подразделений уполномоченных Правительством государственных органов.

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;
- 3) местоположение земельного участка, код, стартовую цену арендной платы;
- 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.

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 публикует в средствах массовой информации сообщение 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 быть свыше 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 выполнения по заключенному договору обязательств.

5. Прием заявок на участие в конкурсе прекращается за 3 рабочих дня до даты проведения конкурса. Лицо, победившее в конкурсе, 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 лица, победившего в конкурсе, подписать протокол, он теряет внесенный задаток. Он лишается также и права аренды 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.

7. При прочих равных условиях, предложенных на конкурсе, преимущество отдается жителю данного муниципалитета или зарегистрированному в данном муниципалитете юридическому лицу.

Статья 79. Признание конкурса несостоявшимся

1. Конкурс признается несостоявшимся, если на конкурс подана только одна заявка. 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. При непроведении конкурса о повторном конкурсе может быть объявлено в порядке и сроки, установленные статьей 78 настоящего Кодекса, за исключением 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 80. Оформление результатов конкурса и передача арендного права

1. На основании составленного протокола о конкурсе между главой муниципалитета, мэром Еревана или губернатором и лицом, победившим в конкурсе, заключается договор аренды земли.

2. Права, возникающие из договора аренды, подлежат государственной регистрации.

Статья 81. Особенности аренды земельного участка

1. Арендатор может реализовать (продать) право аренды земельного участка, предоставленного для застройки, вместе с предусмотренными договором обязательствами, если срок их исполнения не истек, а также с согласия собственника может отдать его в залог в течение срока аренды, если договором аренды не предусмотрено иное.

2. Земельные участки, занятые зданиями, строениями, принадлежащими государству, муниципалитетам на праве собственности и находящимися в государственной и муниципальной собственности, не могут быть переданы в аренду.

3. Размер годовой арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной и муниципальной собственности, не может быть меньше годовой ставки земельного налога.

4. При передаче части земельных участков, находящихся в государственной и муниципальной собственности, в аренду деление земельных участков не производится, границы земельного участка определяются в соответствии с выданным уполномоченным органом планом земельного участка.

5. Договор аренды здания, строения, закрепленного за земельным участком, признается незаключенным, если в нем не установлены имущественные права сторон на земельный участок, ограничения использования, размер платы и сроки аренды земельного участка.

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

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

Земельные участки, находящиеся в зонах 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 сенокосения.

Статья 83. Использование земель при проведении разведочных работ

1. Организации и учреждения, выполняющие разведочные, геодезические, геологические съемки и иные обследования, 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 между собственником земельного участка и пользователем. Земельные участки, необходимые для выполнения разведочных работ, не изымаются.

2. В договорах определяются сроки выполнения работ и размеры платежей за использование земельных участков, обязанности 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 земельный налог или арендную плату и возмещают собственнику, пользователю понесенные ими убытки.

Г Л А В А 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. Внесение земельных участков в уставный капитал юридических лиц

1. Собственник земельного участка или арендатор (с согласия собственника) вправе внести земельный участок или арендное право на него в качестве вклада в уставный капитал юридического лица. Размер вклада определяется по соглашению сторон на основании отчета лицензированного оценщика. В этом случае право собственности или арендное право на земельный участок переходит к юридическому лицу после государственной регистрации прав на земельный участок. Такая регистрация производится на основании учредительного договора о внесении земельного участка или арендного права на него в уставный капитал.

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

2. Органы государственного управления и местного самоуправления не вправе вносить земельные участки или право постоянного пользования земельным участком в уставный капитал юридических лиц.

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. Другие особенности купли-продажи земельных участков устанавливаются гражданским законодательством.

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

1. При переходе права собственности на здание, строение право на земельный участок передается приобретателю на тех условиях, в том объеме и для такого разрешенного использования, какие были у прежнего собственника здания, строения.

2. Продажа зданий, строений, принадлежащих государству или муниципалитетам, приводит к переходу арендного права на земельные участки, предоставленные для их охраны и обслуживания, если настоящим Кодексом и иными законами продажа (приватизация) земельных участков не допускается.

Статья 88. Особенности передачи земельных участков в залог

1. Земельные участки, находящиеся в собственности граждан или юридических лиц, а также арендное право с согласия арендодателя могут быть переданы в залог.

2. При залоге здания, строения, расположенных на земельном участке, принадлежащем собственнику, может быть предусмотрено право залогодержателя требовать, чтобы ему на том же праве был предоставлен земельный участок в размере, необходимом для строительства, эксплуатации и обслуживания здания, строения.

3. Часть земельного участка может быть передана в залог, если земельный участок заранее в установленном законодательством порядке разделен на отдельные земельные участки.

4. Земельные участки, принадлежащие государству и муниципалитетам на праве собственности, не могут быть переданы в залог.

5. Правоотношения залога земельных участков регулируются Гражданским кодексом.

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 муниципалитетам.

2. Органы государственного управления и местного самоуправления не вправе отказать от земельных участков, переходящих в порядке дарения государству или муниципалитетам, 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 наследованием по завещанию или по закону переходит 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.

Г Л А В А 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 пользования:

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

учебных целей;

- 2) для сенокоса и пастьбы 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 муниципалитетов, 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, переименовании, 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 муниципалитетов, переходят муниципалитетам на праве собственности.

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

1. Решение о передаче в аренду, внесении в уставный капитал, отчуждении для государственных и муниципальных нужд, обмене земельных участков принимается общим собранием членов (участников) или уполномоченным на то по уставу 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 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, с целью совместного использования;

3) изменять целевое назначение земельного участка, вид угодья;

4) передавать земельный участок или право на него;

5) проводить улучшения.

6. Минимальный размер платы за аренду земель сельскохозяйственного назначения, находящихся в государственной и муниципальной собственности, устанавливается не меньше ставки земельного налога 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.

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 внесения своих долей.

3. Если кто-либо из наследников не желает заниматься сельским хозяйством, то 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 муниципалитета.

5. Арендное право на земельный участок, срок которого не истек, переходит в установленном пункте 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, то есть возделывания культур, сенокоса и выпаса скота, предоставляются в аренду гражданам и юридическим лицам из земельных участков, находящихся в государственной и муниципальной собственности, на сроки, установленные настоящим Кодексом.

2. Пастбища предоставляются в аренду с условием занятия животноводством. Норматив земельной площади на одну единицу поголовья 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 муниципалитетов, - 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 муниципальной 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 данного муниципалитета или данной области.

Статья 97. Соединение и разделение земель юридического лица и граждан

Юридические лица и граждане могут изменять, соединять 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.

Г Л А В А 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, зачисляются в зависимости от принадлежности земель в государственный или муниципальный бюджет и направляются на возмещение убытков землепользователей, на финансирование работ по повышению плодородия почв, освоению новых земель, воспроизводству лесов.

Г Л А В А 20

ПРЕКРАЩЕНИЕ И ОГРАНИЧЕНИЕ ПРАВ НА ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ

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

1. Право собственности граждан и юридических лиц на земельные участки прекращается:
- 1) при добровольном отказе от земельного участка;
 - 2) при отчуждении земельного участка;
 - 3) в случае смерти собственника, если нет наследников;
 - 4) при изъятии земельного участка для государственных или муниципальных нужд;
 - 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. Арендное право на земельный участок или право 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 отпадения оснований его установления или в случае, когда обремененный сервитутом земельный участок не может быть использован по своему целевому назначению.

Статья 101. Отказ от земельного участка

1. Права на земельный участок прекращаются на основании заявления о добровольном отказе гражданина или юридического лица, имеющих такие права, от земельного участка.
2. При добровольном отказе от земельного участка граждане или юридические лица подают заявление об этом: в пределах административных границ муниципалитета - главе муниципалитета (в городе Ереване – мэру Еревана), за пределами административных границ муниципалитета - губернатору.
3. В 15-дневный срок после получения заявления глава муниципалитета выносит решение о признании соответствующего земельного участка муниципальной собственностью, а мэр Еревана или губернатор – государственной собственностью.
- Решение главы муниципалитета, губернатора, мэра Еревана подлежит государственной регистрации в установленном законодательством порядке.
4. При добровольном отказе от арендного права на земельный участок арендодатель расторгает договор аренды, если

договором не предусмотрено иное.

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 уполномоченным органом, осуществляющим контроль за использованием и охраной земель (загрязнение земельных участков радиоактивными и химическими веществами, захламление отходами, свалками, заражение бактериально-паразитическими и карантинными вредными организмами, зарастание сорными травами, нарушение сроков возврата временно занятых земель, уничтожение и порча плодородного слоя почвы, нарушение 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 факторов, исключающих такое использование;
- 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) изъятие земельного участка для государственных или муниципальных нужд;
- 9) обращение взыскания на земельный участок по обязательствам его собственника.

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. Изъятие земельных участков для государственных и муниципальных нужд

1. Основанием принятия решений об изъятии у граждан и юридических лиц земельных участков для государственных и муниципальных нужд являются схемы зонирования и использования земель, генеральные планы поселений.
2. Если вследствие изъятия земельного участка или его части собственник земельного участка не может его использовать по прежнему целевому назначению или он меньше минимального размера, то земельный участок изымается полностью.
3. Плата за земельный участок, изымаемый для государственных и муниципальных нужд (покупная цена), сроки, условия его изъятия определяются по соглашению с собственником земельного участка, а при недостижении соглашения – в судебном порядке.
4. Органы территориального управления и местного самоуправления (в Ереване – мэр Еревана) могут объявить конкурс или аукцион по предоставлению земельных участков для застройки не раньше, чем будет утверждена и зарегистрирована в Едином государственном кадастре недвижимого имущества зона отчуждения изымаемых для государственных или муниципальных нужд земельного участка и иного недвижимого имущества и не раньше чем в установленном законом порядке будет изъято недвижимое имущество, находящееся в зоне отчуждения.
О зоне отчуждения и изымаемых для государственных или муниципальных нужд земельных участках и иного недвижимого имущества должно быть объявлено не позднее чем за год до изъятия земельных участков.
5. Изъятие земельного участка до истечения одного года допускается только с согласия его собственника.

Статья 105. Реквизиция и конфискация земельных участков

1. В случае стихийных бедствий, катастроф, 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 сохранившихся 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 муниципальных 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 предусмотренных законом случаях земельный участок может быть безвозмездно изъят у собственника по решению суда в виде санкции за преступление (конфискация).

6. Земельный участок безвозмездно изымается у собственников в судебном порядке с соблюдением правил, предусмотренных статьями 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 мелиорации 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, подвергшихся 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 106. Ограничение прав собственников, пользователей земельных участков при возникновении государственных и муниципальных нужд

При возникновении государственных и муниципальных нужд права собственников, пользователей земельных участков ограничиваются в случаях и порядке, установленных настоящим Кодексом, иными законами и нормативно-правовыми актами.

Статья 107. Ограничение использования земель, включенных в черту поселений

1. В соответствии с генеральными планами поселений и схемами зонирования и использования земель могут быть ограничены предоставление гражданам и юридическим лицам земельных участков из земель, находящихся в государственной и муниципальной собственности, строительство зданий и строений, а также инвестиционная деятельность.

2. На землях, включенных в черту поселений, 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 108. Гарантии прав собственников, пользователей на земельные участки при их изъятии для государственных и муниципальных нужд

1. Земельные участки граждан и юридических лиц могут быть изъяты для государственных и муниципальных нужд в порядке, установленном Гражданским кодексом, с предварительным равноценным возмещением.

2. Изъятие земельных участков, принадлежащих муниципалитету на праве собственности, для государственных нужд

осуществляется также в порядке, установленном пунктом 1 настоящей статьи.

3. Собственники земельных участков не позднее чем за год до изъятия земельного участка должны быть уведомлены об этом органом, принявшим решение об изъятии земельного участка. Изъятие земельного участка до истечения этого срока допускается только с согласия собственника, пользователя земельного участка.

4. Расходы, понесенные собственником, пользователем на застройку земельного участка и на неотделимые улучшения имущества при проведении других мероприятий после уведомления в установленном порядке об изъятии земельного участка, им не возмещаются.

Г Л А В А 21

ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СОБСТВЕННИКОВ, ПОЛЬЗОВАТЕЛЕЙ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

Статья 109. Права собственников, пользователей земельных участков

Собственники, пользователи земельных участков владеют, пользуются и распоряжаются земельными участками по своему усмотрению, любым способом в той мере, в какой владение, пользование и распоряжение земельными участками допускается настоящим Кодексом и иными законами.

Статья 110. Обязанности собственников, пользователей земельных участков

1. Собственники, пользователи земельных участков несут бремя охраны земельных участков и отвечают за соблюдение Земельного кодекса.

2. Собственники, пользователи земельных участков обязаны:

- 1) использовать земельные участки в соответствии с их целевым назначением, а также способами, не причиняющими вред земле как природному и хозяйственному объекту;
- 2) не нарушать права собственников, 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 вред 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 установленной компетенции своих 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. При необходимости изъятия земельных участков для государственных или муниципальных нужд собственники, пользователи земельных участков обязаны уступить государству или муниципалитетам земельные участки или их части с условием сохранения гарантий их прав, установленных статьей 108 настоящего Кодекса.

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 111. Сохранение права пользования земельными участками при разрушении зданий, строений

1. При разрушении зданий, строений от пожара, стихийных бедствий и иных обстоятельств, вызванных непреодолимой силой, а также аварийных зданий, строений право на земельный участок сохраняется за пользователем в течение трех лет при условии восстановления или отчуждения в установленном порядке здания, строения.

Орган государственного управления и 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 таких 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.

Г Л А В А 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 и 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, то есть земельные споры, могут быть разрешены в судебном порядке.

Г Л А В А 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 обязанностей по устранению допущенных нарушений и возмещению вреда.

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 пользования этими земельными

участками.

3. Обязанность по приведению доведенных в непригодное для использования состояние земельных участков в пригодное для использования состояние, сносу зданий, строений при самовольном занятии земельных участков или самовольном строительстве, а также по восстановлению уничтоженных межевых знаков возлагается на граждан и юридических лиц, совершивших указанные нарушения, или осуществляется за их счет.

4. Право собственности лица на самовольно построенное здание, строение на земельном участке, не принадлежавшем ему, может быть признано судом при условии, что данный земельный участок в установленном порядке будет предоставлен этому лицу для данного объекта. Суд также может признать право собственности на самовольно построенные здание, строение лица, имеющего право собственности на земельный участок, на котором они находятся.

Г Л А В А 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 в отношении земельных отношений, возникших после введения его в действие.

Настоящий Кодекс в отношениях, возникших до введения в действие настоящего Кодекса, применяется в отношении прав и обязанностей, которые возникают после введения настоящего Кодекса в действие.

3. Регулирующие земельное законодательство законы и иные нормативно-правовые акты, опубликованные до введения в действие настоящего Кодекса, применяются в 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 арендное право на предоставленные в установленном законодательством порядке земельные участки с годовой арендной платой, приравненной к ставке земельного налога данного земельного участка, и на установленные настоящим Кодексом сроки без изменения размеров земельного участка.

Арендное право, приобретенное в силу настоящего пункта, не подлежит перерегистрации.

Положение, предусмотренное настоящим пунктом, не распространяется на земельные участки, предоставленные государственным и муниципальным 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 об отводе земли на отведенные ранее юридическим лицам земельные участки не сохранились, то лица, имеющие право постоянного пользования землей, обращаются в установленные настоящим Кодексом органы, предоставляющие земельный участок, по месту нахождения земельного участка с целью восстановления документов об отводе земли. Они в месячный срок рассматривают обращение и выносят решение о восстановлении оснований отвода земли с предоставлением им в соответствии с настоящим Кодексом арендного права.

7. В случаях, предусмотренных пунктами 4-6 настоящей статьи, арендаторы земельных участков по своему желанию могут приобрести право собственности на земельные участки с условием полной оплаты кадастровой стоимости земельного участка, за исключением случаев, когда запрещена приватизация соответствующих земельных участков.

Они могут приобрести право собственности как на весь земельный участок, так и на ее часть с условием, что

земельный участок заранее в установленном порядке будет разделен на отдельные имущественные единицы.

Основанием государственной регистрации права собственности является квитанция об уплате предусмотренной настоящим пунктом кадастровой стоимости.

8. Отчуждение гражданам и юридическим лицам на праве собственности земельных участков, предоставленных этим гражданам и юридическим лицам на праве пользования, в установленных земельным законодательством случаях не ограничивается по срокам.

9. Положение, установленное пунктом 3 статьи 34 настоящего Кодекса, вступает в силу с 2003 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 муниципалитетов, переходят в муниципальную собственность с сохранением целевого назначения земельного участка.

Статья 119. О признании документов утратившими 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-го февраля 1991 года;
- 3) Закон Республики Армения „О порядке отчуждения земель, считающихся государственной собственностью, расположенных на административных территориях городских и сельских муниципалитетов".

**Президент
Республики Армения**

Р. Кочарян

**04 июня 2001 года
гор. Ереван
ЗР-185**