КОДЕКСЫ И ЗАКОНЫ

ЗЕМЕЛЬНЫЙ КОДЕКС РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

на 2025 год

Со всеми изменениями, законопроектами и постановлениями судов

Издательство АСТ
Москва

УДК 349.4 (470)
ББК 67.407
З-51

Все права защищены.
Ни одна часть данного издания не может быть воспроизведена
или использована в какой-либо форме, включая электронную,
фотокопирование, магнитную запись или какие-либо иные способы
хранения и воспроизведения информации,
без предварительного письменного разрешения правообладателя.

З-51 **Земельный** кодекс Российской Федерации на 2025 год. Со всеми изменениями, законопроектами и постановлениями судов. — Москва: Издательство АСТ, 2024. – 256 с. – (Кодексы и законы).

ISBN 978-5-17-166211-0

Данное издание Земельного кодекса РФ сверено с официальным источником и приводится по состоянию на 2025 год. Кодекс учитывает все изменения, опубликованные в официальных источниках на момент подписания издания в печать.

В издании представлена информация о возможных изменениях в ЗК РФ по результатам принятия законопроектов, находящихся на рассмотрении в Государственной Думе РФ.

Для удобства пользования в тексте кодекса применяется система общепринятых сокращений, а также приводятся ссылки на федеральные законы, постановления Правительства Российской Федерации, постановления и определения высших судебных органов Российской Федерации, относящиеся к вопросам применения норм ЗК РФ.

УДК 349.4 (470)
ББК 67.407

ISBN 978-5-17-166211-0

© ООО «Издательство АСТ»

СПИСОК СОКРАЩЕНИЙ И УСЛОВНЫХ ОБОЗНАЧЕНИЙ

в ред. – в редакции

КС РФ – Конституционный Суд Российской Федерации

п. – пункт / пункты

РФ – Российская Федерация

Ст. / ст. – статья / статьи

ФЗ – Федеральный закон / федеральные законы

ч. – часть / части [статьи]

– законопроекты, находящиеся на рассмотрении в Государственной Думе РФ

– разъяснения законодательства, ссылки на акты государственных и иных органов

– судебная практика

ЗЕМЕЛЬНЫЙ КОДЕКС РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

(в ред. ФЗ от 30.06.2003 № 86-ФЗ, от 29.06.2004 № 58-ФЗ, от 03.10.2004 № 123-ФЗ, от 21.12.2004 № 172-ФЗ, от 29.12.2004 № 189-ФЗ, от 29.12.2004 № 191-ФЗ, от 07.03.2005 № 15-ФЗ, от 21.07.2005 № 111-ФЗ, от 22.07.2005 № 117-ФЗ, от 31.12.2005 № 206-ФЗ, от 17.04.2006 № 53-ФЗ, от 03.06.2006 № 73-ФЗ, от 30.06.2006 № 92-ФЗ, от 30.06.2006 № 93-ФЗ, от 27.07.2006 № 154-ФЗ, от 16.10.2006 № 160-ФЗ, от 04.12.2006 № 201-ФЗ, от 04.12.2006 № 204-ФЗ, от 18.12.2006 № 232-ФЗ, от 29.12.2006 № 260-ФЗ, от 29.12.2006 № 261-ФЗ, от 28.02.2007 № 21-ФЗ, от 10.05.2007 № 69-ФЗ, от 19.06.2007 № 102-ФЗ, от 24.07.2007 № 212-ФЗ, от 30.10.2007 № 240-ФЗ, от 08.11.2007 № 257-ФЗ, от 13.05.2008 № 66-ФЗ, от 13.05.2008 № 68-ФЗ, от 14.07.2008 № 118-ФЗ, от 22.07.2008 № 141-ФЗ, от 23.07.2008 № 160-ФЗ, от 25.12.2008 № 281-ФЗ, от 30.12.2008 № 311-ФЗ, от 14.03.2009 № 32-ФЗ, от 17.07.2009 № 145-ФЗ, от 17.07.2009 № 164-ФЗ, от 24.07.2009 № 209-ФЗ, от 25.12.2009 № 340-ФЗ, от 27.12.2009 № 343-ФЗ, от 27.12.2009 № 365-ФЗ, от 22.07.2010 № 167-ФЗ, от 29.12.2010 № 435-ФЗ, от 29.12.2010 № 442-ФЗ, от 20.03.2011 № 41-ФЗ, от 05.04.2011 № 56-ФЗ, от 14.06.2011 № 138-ФЗ, от 01.07.2011 № 169-ФЗ, от 11.07.2011 № 193-ФЗ, от 18.07.2011 № 214-ФЗ, от 18.07.2011 № 215-ФЗ, от 18.07.2011 № 219-ФЗ, от 18.07.2011 № 242-ФЗ, от 19.07.2011 № 246-ФЗ, от 21.07.2011 № 257-ФЗ, от 21.11.2011 № 331-ФЗ, от 30.11.2011 № 349-ФЗ, от 30.11.2011 № 365-ФЗ, от 06.12.2011 № 401-ФЗ, от 07.12.2011 № 417-ФЗ, от 08.12.2011 № 423-ФЗ, от 08.12.2011 № 424-ФЗ, от 12.12.2011 № 425-ФЗ, от 12.12.2011 № 427-ФЗ, от 25.06.2012 № 93-ФЗ, от 28.07.2012 № 133-ФЗ, от 30.12.2012 № 318-ФЗ, от 04.03.2013 № 21-ФЗ, от 05.04.2013 № 55-ФЗ, от 07.06.2013 № 123-ФЗ, от 02.07.2013 № 148-ФЗ, от 02.07.2013 № 185-ФЗ, от 23.07.2013 № 247-ФЗ, от 28.12.2013 № 396-ФЗ, от 28.12.2013 № 406-ФЗ, от 28.12.2013 № 411-ФЗ, от 28.12.2013 № 446-ФЗ, от 23.06.2014 № 171-ФЗ, от 21.07.2014 № 217-ФЗ, от 21.07.2014 № 224-ФЗ, от 21.07.2014 № 234-ФЗ, от 22.10.2014 № 315-ФЗ, от 29.12.2014 № 458-ФЗ, от 29.12.2014 № 485-ФЗ, от 29.12.2014 № 487-ФЗ, от 31.12.2014 № 499-ФЗ, от 08.03.2015 № 48-ФЗ, от 20.04.2015 № 102-ФЗ, от 29.06.2015 № 206-ФЗ, от 13.07.2015 № 213-ФЗ, от 13.07.2015 № 224-ФЗ, от 13.07.2015 № 233-ФЗ, от 13.07.2015 № 252-ФЗ, от 05.10.2015 № 277-ФЗ, от 28.11.2015 № 357-ФЗ, от 30.12.2015 № 431-ФЗ, от 30.12.2015 № 460-ФЗ, от 01.05.2016 № 119-ФЗ, от 23.05.2016 № 149-ФЗ, от 23.06.2016 № 206-ФЗ, от 23.06.2016 № 221-ФЗ, от 03.07.2016 № 334-ФЗ, от 03.07.2016 № 335-ФЗ, от 03.07.2016 № 336-ФЗ, от 03.07.2016 № 349-ФЗ, от 03.07.2016 № 354-ФЗ, от 03.07.2016 № 361-ФЗ, от 03.07.2016 № 365-ФЗ, от 03.07.2016 № 373-ФЗ, от 01.07.2017 № 141-ФЗ, от 01.07.2017 № 143-ФЗ, от 18.07.2017 № 177-ФЗ, от 29.07.2017 № 216-ФЗ, от 29.07.2017 № 217-ФЗ, от 29.07.2017 № 280-ФЗ, от 31.12.2017 № 506-ФЗ, от 31.12.2017 № 507-ФЗ, от 27.06.2018 № 164-ФЗ, от 29.06.2018 № 171-ФЗ, от 01.07.2018 № 175-ФЗ, от 03.07.2018 № 185-ФЗ, от 19.07.2018 № 212-ФЗ, от 03.08.2018 № 340-ФЗ, от 03.08.2018 № 341-ФЗ, от 03.08.2018 № 342-ФЗ, от 18.12.2018 № 471-ФЗ, от 25.12.2018 № 485-ФЗ, от 27.06.2019 № 151-ФЗ, от 02.08.2019 № 283-ФЗ, от 27.12.2019 № 477-ФЗ, от 27.12.2019 № 502-ФЗ, от 18.03.2020

№ 66-ФЗ, от 13.07.2020 № 194-ФЗ, от 13.07.2020 № 202-ФЗ, от 31.07.2020 № 269-ФЗ, от 15.10.2020 № 318-ФЗ, от 22.12.2020 № 435-ФЗ, от 30.12.2020 № 494-ФЗ, от 30.12.2020 № 505-ФЗ, от 05.04.2021 № 79-ФЗ, от 20.04.2021 № 92-ФЗ, от 30.04.2021 № 113-ФЗ, от 30.04.2021 № 120-ФЗ, от 11.06.2021 № 163-ФЗ, от 11.06.2021 № 170-ФЗ, от 11.06.2021 № 209-ФЗ, от 28.06.2021 № 226-ФЗ, от 01.07.2021 № 273-ФЗ, от 01.07.2021 № 276-ФЗ, от 02.07.2021 № 299-ФЗ (ред. 06.12.2021), от 02.07.2021 № 300-ФЗ, от 02.07.2021 № 302-ФЗ, от 06.12.2021 № 407-ФЗ, от 06.12.2021 № 408-ФЗ, от 30.12.2021 № 436-ФЗ, от 30.12.2021 № 445-ФЗ, от 30.12.2021 № 449-ФЗ, от 30.12.2021 № 467-ФЗ, от 30.12.2021 № 475-ФЗ, от 30.12.2021 № 476-ФЗ, от 30.12.2021 № 478-ФЗ, от 30.12.2021 № 493-ФЗ, от 16.02.2022 № 9-ФЗ, от 01.05.2022 № 123-ФЗ, от 28.05.2022 № 144-ФЗ, от 14.07.2022 № 248-ФЗ, от 14.07.2022 № 253-ФЗ, от 14.07.2022 № 284-ФЗ, от 14.07.2022 № 312-ФЗ, от 14.07.2022 № 316-ФЗ, от 07.10.2022 № 385-ФЗ, от 05.12.2022 № 507-ФЗ, от 05.12.2022 № 509-ФЗ, от 06.02.2023 № 13-ФЗ, от 18.03.2023 № 77-ФЗ, от 03.04.2023 № 96-ФЗ, от 28.04.2023 № 150-ФЗ, от 13.06.2023 № 228-ФЗ, от 13.06.2023 № 244-ФЗ, от 24.06.2023 № 267-ФЗ, от 24.07.2023 № 338-ФЗ, от 24.07.2023 № 370-ФЗ, от 04.08.2023 № 430-ФЗ, от 04.08.2023 № 438-ФЗ, от 04.08.2023 № 448-ФЗ, от 04.08.2023 № 469-ФЗ, от 04.08.2023 № 486-ФЗ, от 04.08.2023 № 491-ФЗ, от 04.08.2023 № 492-ФЗ, от 25.12.2023 № 627-ФЗ, от 25.12.2023 № 628-ФЗ, от 14.02.2024 № 17-ФЗ, от 22.07.2024 № 194-ФЗ, от 22.07.2024 № 197-ФЗ, от 08.08.2024 № 232-ФЗ, от 08.08.2024 №307-ФЗ, от 08.08.2024 № 317-ФЗ, от 08.08.2024 № 319-ФЗ, от 08.08.2024 № 321-ФЗ,

с изм., внесенными Постановлениями Конституционного Суда РФ от 05.03.2020 № 11–П, от 11.06.2024 № 29–П)

Глава I.
ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Статья 1. Основные принципы земельного законодательства

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

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

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

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

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

(пп. 4 в ред. ФЗ от 03.10.2004 № 123-ФЗ)

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

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

(в ред. ФЗ от 21.12.2004 № 172-ФЗ, от 04.12.2006 № 201-ФЗ)

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

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

(в ред. ФЗ от 22.07.2008 № 141-ФЗ)

9) разграничение государственной собственности на землю на собственность РФ, собственность субъектов РФ и собственность муниципальных образований, согласно которому правовые основы и порядок такого разграничения устанавливаются ФЗ;

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

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

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

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

Статья 2. Земельное законодательство

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

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

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

2. Правительство РФ принимает решения, регулирующие земельные отношения, в пределах полномочий, определенных настоящим Кодексом, ФЗ, а также указами Президента РФ, регулирующими земельные отношения.

3. На основании и во исполнение настоящего Кодекса, ФЗ, иных нормативных правовых актов РФ, законов субъектов РФ исполнительные органы субъектов РФ в пределах своих полномочий могут издавать акты, содержащие нормы земельного права.

(в ред. ФЗ от 08.08.2024 № 232-ФЗ)

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

Статья 3. Отношения, регулируемые земельным законодательством

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

2. К отношениям по использованию и охране недр, водных объектов, лесов, животного мира и иных природных ресурсов, охране окружающей среды, охране особо охраняемых природных территорий и объектов, охране атмосферного воздуха и охране объектов культурного наследия народов РФ применяются соответственно законодательство о недрах, лесное, водное законодательство, законодательство о животном мире, об охране и использовании других природных ресурсов, об охране окружающей среды, об охране атмосферного воздуха, об особо охраняемых природных территориях и объектах, об охране объектов культурного наследия народов РФ, специальные федеральные законы.

(в ред. ФЗ от 14.07.2008 № 118-ФЗ)

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

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

Статья 4. Применение международных договоров Российской Федерации

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

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

(п. 2 введен ФЗ от 30.04.2021 № 113-ФЗ)

Статья 5. Участники земельных отношений

1. Участниками земельных отношений являются граждане, юридические лица, РФ, субъекты РФ, муниципальные образования.

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

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

собственники земельных участков — лица, являющиеся собственниками земельных участков;

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

(в ред. ФЗ от 08.03.2015 № 48-ФЗ)

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

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

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

правообладатели земельных участков — собственники земельных участков, землепользователи, землевладельцы и арендаторы земельных участков;

(абзац введен ФЗ от 31.12.2014 № 499-ФЗ)

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

(абзац введен ФЗ от 03.08.2018 № 341-ФЗ)

Статья 6. Объекты земельных отношений

1. Объектами земельных отношений являются:

1) земля как природный объект и природный ресурс;

2) земельные участки;

3) части земельных участков.

2. *Утратил силу. — ФЗ от 22.07.2008 № 141-ФЗ.*

3. Земельный участок как объект права собственности и иных предусмотренных настоящим Кодексом прав на землю является недвижимой вещью, которая представляет собой часть земной поверхности и имеет характеристики, позволяющие определить ее в качестве индивидуально определенной вещи. В случаях и в порядке, которые установлены федеральным законом, могут создаваться искусственные земельные участки.

(п. 3 введен ФЗ от 23.06.2014 № 171-ФЗ)

П. 3 ст. 6 признан частично не соответствующим Конституции РФ, см. постановление КС РФ от 11.06.2024 № 29-П.

Статья 7. Состав земель в Российской Федерации

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

1) земли сельскохозяйственного назначения;

2) земли населенных пунктов;

(в ред. ФЗ от 18.12.2006 № 232-ФЗ)

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

4) земли особо охраняемых территорий и объектов;

5) земли лесного фонда;

6) земли водного фонда;

7) земли запаса.

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

(в ред. ФЗ от 30.12.2021 № 493-ФЗ)

В отношении земельного участка в соответствии с федеральным законом могут быть установлены один или несколько основных, условно разрешенных

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

(в ред. ФЗ от 30.12.2021 № 493-ФЗ)

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

(абзац введен ФЗ от 30.12.2021 № 493-ФЗ)

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

(абзац введен ФЗ от 22.07.2010 № 167-ФЗ)

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

(в ред. ФЗ от 27.06.2018 № 164-ФЗ)

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

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

(в ред. ФЗ от 22.07.2008 № 141-ФЗ)

1) земель, находящихся в федеральной собственности, — Правительством РФ;

2) земель, находящихся в собственности субъектов РФ, и земель сельскохозяйственного назначения, находящихся в муниципальной собственности, — исполнительными органами субъектов РФ;

(в ред. ФЗ от 08.08.2024 № 232-ФЗ)

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

4) земель, находящихся в частной собственности:

земель сельскохозяйственного назначения — исполнительными органами субъектов РФ;

(в ред. ФЗ от 08.08.2024 № 232-ФЗ)

земель иного целевого назначения — органами местного самоуправления.

Перевод земель населенных пунктов в земли иных категорий и земель иных категорий в земли населенных пунктов независимо от их форм собственности

осуществляется путем установления или изменения границ населенных пунктов в порядке, установленном настоящим Кодексом и законодательством РФ о градостроительной деятельности.

(в ред. ФЗ от 18.12.2006 № 232-ФЗ)

Абзац утратил силу. — ФЗ от 04.03.2013 № 21-ФЗ.

Порядок перевода земель из одной категории в другую устанавливается ФЗ.

2. Категория земель указывается в:

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

(в ред. ФЗ от 08.08.2024 № 232-ФЗ)

2) договорах, предметом которых являются земельные участки;

3) государственном кадастре недвижимости;

(пп. 3 в ред. ФЗ от 13.05.2008 № 66-ФЗ)

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

5) иных документах в случаях, установленных ФЗ и законами субъектов РФ.

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

4. Перевод земель или земельных участков из одной категории в другую и (или) изменение основных или вспомогательных видов разрешенного использования, предоставление разрешения на условно разрешенный вид разрешенного использования земельного участка не влекут за собой прекращение прав собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков, лиц, в пользу которых установлены сервитут, публичный сервитут, а также лиц, использующих земли или земельные участки по основаниям, предусмотренным настоящим Кодексом.

(п. 4 введен ФЗ от 04.08.2023 № 438-ФЗ)

Статья 9. Полномочия Российской Федерации в области земельных отношений

1. К полномочиям РФ в области земельных отношений относятся:

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

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

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

(в ред. ФЗ от 13.05.2008 № 66-ФЗ, от 18.07.2011 № 242-ФЗ, от 11.06.2021 № 170-ФЗ)

3.1) осуществление государственного земельного надзора;

(пп. 3.1 введен ФЗ от 18.07.2011 № 242-ФЗ)

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

(в ред. ФЗ от 10.05.2007 № 69-ФЗ, от 31.12.2014 № 499-ФЗ)

5) резервирование земель, изъятие земельных участков для нужд РФ;

(в ред. ФЗ от 10.05.2007 № 69-ФЗ, от 31.12.2014 № 499-ФЗ)

6) разработка и реализация федеральных программ использования и охраны земель;

7) иные полномочия, отнесенные к полномочиям РФ Конституцией РФ, настоящим Кодексом, ФЗ.

2. РФ осуществляет управление и распоряжение земельными участками, находящимися в собственности РФ (федеральной собственностью).

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

(в ред. ФЗ от 08.08.2024 № 232-ФЗ)

Полномочия федеральных органов исполнительной власти в области земельных отношений, предусмотренные настоящим Кодексом, могут передаваться для осуществления исполнительным органам субъектов РФ постановлениями Правительства РФ в порядке, установленном ФЗ от 21 декабря 2021 года № 414-ФЗ «Об общих принципах организации публичной власти в субъектах Российской Федерации».

Статья 10. Полномочия субъектов Российской Федерации в области земельных отношений

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

(в ред. ФЗ от 10.05.2007 № 69-ФЗ, от 31.12.2014 № 499-ФЗ)

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

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

(введена ФЗ от 29.12.2014 № 485-ФЗ)

Полномочия органов местного самоуправления и органов государственной власти субъекта РФ в области земельных отношений, установленные настоящим Кодексом, могут быть перераспределены между ними в порядке, предусмотренном частью 1.2 статьи 17 ФЗ от 6 октября 2003 года № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в РФ».

Статья 11. Полномочия органов местного самоуправления в области земельных отношений

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

(в ред. ФЗ от 10.05.2007 № 69-ФЗ, от 31.12.2014 № 499-ФЗ)

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

Глава I.1.
ОБРАЗОВАНИЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

(введена ФЗ от 22.07.2008 № 141-ФЗ; в ред. ФЗ от 23.06.2014 № 171-ФЗ)

Статья 11.1. *Утратила силу с 1 марта 2015 года.— ФЗ от 23.06.2014 № 171-ФЗ.*

Статья 11.2. Образование земельных участков

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

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

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

(п. 1.1 введен ФЗ от 19.07.2011 № 246-ФЗ)

2. Земельные участки, из которых при разделе, объединении, перераспределении образуются земельные участки (исходные земельные участки), прекращают свое существование с даты государственной регистрации права собственности и иных вещных прав на все образуемые из них земельные участки (далее также — образуемые земельные участки) в порядке, установленном ФЗ от 13 июля 2015 года № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее — ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»), за исключением случаев, указанных в пунктах 4 и 6 статьи 11.4 настоящего Кодекса, и случаев, предусмотренных другими ФЗ.

(в ред. ФЗ от 23.06.2014 № 171-ФЗ, от 03.07.2016 № 361-ФЗ)

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

(в ред. ФЗ от 30.12.2008 № 311-ФЗ)

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

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

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

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

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

(пп. 4 введен ФЗ от 29.07.2017 № 280-ФЗ)

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

(пп. 5 введен ФЗ от 03.08.2018 № 340-ФЗ)

6) образование земельного участка в связи с разделом земельного участка для целей, предусмотренных статьей 13 ФЗ от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ», если иное не предусмотрено договором залога.

(пп. 6 введен ФЗ от 27.06.2019 № 151-ФЗ)

(п. 4 в ред. ФЗ от 31.12.2014 № 499-ФЗ)

5. Образование земельных участков из земельных участков, находящихся в частной собственности и принадлежащих нескольким собственникам, осуществляется по соглашению между ними об образовании земельного участка, за исключением выдела земельных участков в счет доли в праве общей собственности на земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения в порядке, предусмотренном Федеральным законом от 24 июля 2002 года № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» (далее — ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения»).

6. *Утратил силу с 1 апреля 2015 года. — ФЗ от 31.12.2014 № 499-ФЗ.*

7. Образование земельных участков из земель и (или) земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности и расположенных в границах территории, в отношении которой в соответствии с Градостроительным кодексом РФ принято решение о ее комплексном развитии и (или) заключен договор о комплексном развитии территории, может осуществляться лицом, с которым заключен такой договор, либо юридическим лицом, обеспечивающим реализацию решения о комплексном развитии территории, на основании схемы расположения земельного участка на кадастровом плане территории при наличии проекта планировки территории, утвержденного в порядке, установленном законодательством о градостроительной деятельности.

(п. 7 в ред. ФЗ от 25.12.2023 № 627-ФЗ)

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

Статья 11.3. Образование земельных участков из земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности

(в ред. ФЗ от 23.06.2014 № 171-ФЗ)

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

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

2) проектная документация лесных участков;

(пп. 2 в ред. ФЗ от 29.06.2015 № 206-ФЗ)

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

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

(в ред. ФЗ от 30.12.2021 № 478-ФЗ)

2.1. Образование лесных участков осуществляется в соответствии с проектной документацией лесных участков, за исключением случаев образования лесных участков в целях строительства, реконструкции линейных объектов, для осуществления которых требуется подготовка документации по планировке территории. В указанных случаях образование лесных участков осуществляется на основании утвержденного проекта межевания территории.

(п. 2.1 в ред. ФЗ от 04.08.2023 № 430-ФЗ)

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

1) *утратил силу. — ФЗ от 22.07.2024 № 194-ФЗ;*

2) из земельного участка, предоставленного садоводческому или огородническому некоммерческому товариществу, с учетом особенностей, предусмотренных Федеральным законом от 29 июля 2017 года № 217-ФЗ «О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты РФ»;

(в ред. ФЗ от 29.07.2017 № 217-ФЗ, от 14.07.2022 № 312-ФЗ)

3) *утратил силу. — ФЗ от 30.12.2020 № 494-ФЗ;*

4) в границах элемента планировочной структуры, застроенного многоквартирными домами, за исключением образования земельного участка для целей, предусмотренных статьей 13 ФЗ от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ», статьей 3 ФЗ от 24 июля 2008 года № 161-ФЗ «О содействии развитию жилищного строительства», образования земельного участка для размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения, не являющихся линейными объектами, образования земельного участка,