

УДК 349.41(094.4.072)
ББК 67.407
К63

Электронные версии книг
на сайте www.prospekt.org

Авторы:

Боголюбов С. А., заведующий отделом аграрного, экологического и природоресурсного законодательства Института законодательства и сравнительного правоведения при Правительстве Российской Федерации (далее — ИЗиСП), доктор юридических наук, профессор, заслуженный деятель науки РФ, профессор НИУ «Высшая школа экономики» — ст. 1, 2, 4, 5, 9—11, 12—14, 74—76, 94—103;

Бутовецкий А. И., заместитель руководителя аппарата Комитета Государственной Думы РФ по земельным отношениям и строительству, кандидат юридических наук — ст. 3, 6, 11¹—11¹⁰, 39¹⁰ (совм. с Е. Л. Ковалевой), 39¹⁸, 39²¹—39³⁶, 67, 68—72¹, 77—82;

Ковалева Е. Л., руководитель аппарата Комитета Государственной Думы РФ по земельным отношениям и строительству, кандидат юридических наук — ст. 7, 8, 20—39⁹, 39¹⁰ (совм. с А. И. Бутовецким), 39¹¹—39¹⁷, 39¹⁹, 39²⁰, 83—85;

Минина Е. Л., заместитель заведующего отделом аграрного, экологического и природоресурсного законодательства ИЗиСП, кандидат юридических наук — ст. 15—19, 44—57, 65—66;

Устюкова В. В., заведующая отделом земельного и аграрного права Института государства и права Российской академии наук, доктор юридических наук, профессор — ст. 40—43, 59—64, 87—93.

Руководитель авторского коллектива — доктор юридических наук, профессор, заслуженный деятель науки РФ, заведующий отделом экологического законодательства ИЗиСП, профессор Государственного университета по землеустройству **С. А. Боголюбов**.

К63 Комментарий к Земельному кодексу Российской Федерации (постатейный) / под ред. С. А. Боголюбова. — 2-е изд., перераб. и доп. — Москва : Проспект, 2017. — 784 с.
ISBN 978-5-392-23820-0

Настоящий научно-практический постатейный Комментарий к Земельному кодексу Российской Федерации составлен по состоянию законодательства на октябрь 2016 г., то есть учитывает изменения и дополнения Земельного кодекса, осуществленные в 2015—2016 гг.

Авторами Комментария являются высококвалифицированные сотрудники Государственной Думы Российской Федерации, Института законодательства и сравнительного правоведения при Правительстве РФ, Института государства и права РАН, принимавшие активное участие в составлении и рассмотрении поправок и новелл Земельного кодекса.

Рассмотрение земельно-правовых предписаний осуществляется с приведением норм иного законодательства, судебной и административной практики, их профессиональным разъяснением и толкованием.

Рассчитано на землеобладателей и иных лиц, интересующихся современным регулированием и реализацией прав на земельные участки.

УДК 349.41(094.4.072)
ББК 67.407

Научное издание

**Боголюбов Сергей Александрович,
Бутовецкий Алексей Игоревич,
Ковалева Елена Леонидовна и др.**

**КОММЕНТАРИЙ К ЗЕМЕЛЬНОМУ КОДЕКСУ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ПОСТАТЕЙНЫЙ**

Оригинал-макет подготовлен компанией ООО «Оригинал-макет»
www.o-maket.ru; тел.: (495) 726-18-84
Санитарно-эпидемиологическое заключение
№ 77.99.60.953.Д.004173.04.09 от 17.04.2009 г.
Подписано в печать 01.11.2016. Формат 60×90¹/₁₆.
Печать офсетная. Печ. л. 49,0. Тираж 3000 экз. Заказ №

ООО «Проспект»
111020, г. Москва, ул. Боровая, д. 7, стр. 4.

© Коллектив авторов, 2015
© Коллектив авторов, 2016, с изменениями
© ООО «Проспект», 2016

ISBN 978-5-392-23820-0

ОГЛАВЛЕНИЕ

Глава I.	Общие положения.....	3
Статья 1.	Основные принципы земельного законодательства	3
Статья 2.	Земельное законодательство	7
Статья 3.	Отношения, регулируемые земельным законодательством	8
Статья 4.	Применение международных договоров Российской Федерации.....	13
Статья 5.	Участники земельных отношений	14
Статья 6.	Объекты земельных отношений.....	15
Статья 7.	Состав земель в Российской Федерации	19
Статья 8.	Отнесение земель к категориям, перевод их из одной категории в другую	35
Статья 9.	Полномочия Российской Федерации в области земельных отношений	41
Статья 9 ¹ .	Передача осуществления полномочий федеральных органов исполнительной власти в области земельных отношений органам исполнительной власти субъектов Российской Федерации	43
Статья 10.	Полномочия субъектов Российской Федерации в области земельных отношений	44
Статья 10 ¹ .	Перераспределение полномочий между органами местного самоуправления и органами государственной власти субъекта Российской Федерации	46
Статья 11.	Полномочия органов местного самоуправления в области земельных отношений	47
Глава I¹.	Образование земельных участков	54
Статья 11 ¹ .	Понятие земельного участка	54
Статья 11 ² .	Образование земельных участков	54
Статья 11 ³ .	Образование земельных участков из земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности	60
Статья 11 ⁴ .	Раздел земельного участка.....	66
Статья 11 ⁵ .	Выдел земельного участка	70
Статья 11 ⁶ .	Объединение земельных участков	73
Статья 11 ⁷ .	Перераспределение земельных участков	76

Статья 11 ⁸ .	Возникновение и сохранение прав, обременений (ограничений) на образуемые и измененные земельные участки	78
Статья 11 ⁹ .	Требования к образуемым и измененным земельным участкам	81
Статья 11 ¹⁰ .	Схема расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории	86
Глава II.	Охрана земель	96
Статья 12.	Цели охраны земель.....	96
Статья 13.	Содержание охраны земель	97
Статья 14.	Использование земель, подвергшихся радиоактивному и химическому загрязнению	102
Глава III.	Собственность на землю	104
Статья 15.	Собственность на землю граждан и юридических лиц	104
Статья 16.	Государственная собственность на землю.....	108
Статья 17.	Собственность Российской Федерации (федеральная собственность) на землю	112
Статья 18.	Собственность на землю субъектов Российской Федерации ..	114
Статья 19.	Муниципальная собственность на землю	117
Глава IV.	Ограниченное пользование чужими земельными участками (сервитут), аренда земельных участков, безвозмездное пользование земельными участками	122
Статья 20.	Постоянное (бессрочное) пользование земельными участками	122
Статья 21.	Пожизненное наследуемое владение земельными участками	122
Статья 22.	Аренда земельных участков.....	123
Статья 23.	Право ограниченного пользования чужим земельным участком (сервитут)	133
Статья 24.	Безвозмездное пользование земельными участками	143
Глава V.	Возникновение прав на землю.....	148
Статья 25.	Основания возникновения прав на землю	150
Статья 26.	Документы о правах на земельные участки	155
Статья 27.	Ограничения оборотоспособности земельных участков	161
Статья 28.	Приобретение прав на земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности	173

Статья 29.	Исполнительные органы государственной власти и органы местного самоуправления, осуществляющие предоставление земельных участков.....	173
Статья 30.	Порядок предоставления земельных участков для строительства из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности.....	174
Статья 30 ¹ .	Особенности предоставления земельных участков для жилищного строительства из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности	174
Статья 30 ² .	Особенности предоставления земельных участков для их комплексного освоения в целях жилищного строительства из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности.....	174
Статья 31.	Выбор земельных участков для строительства	174
Статья 32.	Принятие решения о предоставлении земельного участка для строительства.....	174
Статья 33.	Нормы предоставления земельных участков.....	174
Статья 34.	Порядок предоставления гражданам земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для целей, не связанных со строительством... ..	174
Статья 35.	Переход права на земельный участок при переходе права собственности на здание, сооружение.....	175
Статья 36.	Приобретение прав на земельные участки, которые находятся в государственной или муниципальной собственности и на которых расположены здания, строения, сооружения	181
Статья 37.	Особенности купли-продажи земельных участков	182
Статья 38.	Приобретение земельного участка из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, или права на заключение договора аренды такого земельного участка на торгах (конкурсах, аукционах).....	185
Статья 38 ¹ .	Порядок организации и проведения аукционов по продаже земельных участков из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, либо права на заключение договоров аренды земельных участков из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для жилищного строительства	185

Статья 38 ² .	Особенности проведения аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для его комплексного освоения в целях жилищного строительства.....	185
Статья 39.	Сохранение права на земельный участок лиц, не являющихся собственниками земельного участка, при разрушении здания, строения, сооружения	185
Глава V¹.	Предоставление земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности.....	186
Статья 39 ¹ .	Основания возникновения прав на земельные участки, предоставляемые из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности	187
Статья 39 ² .	Исполнительные органы государственной власти и органы местного самоуправления, уполномоченные на предоставление земельных участков.....	191
Статья 39 ³ .	Случаи продажи земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, на торгах и без проведения торгов	196
Статья 39 ⁴ .	Цена продажи земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности	208
Статья 39 ⁵ .	Случаи предоставления земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, гражданину или юридическому лицу в собственность бесплатно	214
Статья 39 ⁶ .	Случаи предоставления земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в аренду на торгах и без проведения торгов.....	224
Статья 39 ⁷ .	Размер арендной платы за земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности	257
Статья 39 ⁸ .	Особенности договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности.....	267
Статья 39 ⁹ .	Предоставление земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, в постоянное (бессрочное) пользование.....	281

Статья 39 ¹⁰ .	Предоставление земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, в безвозмездное пользование	284
Статья 39 ¹¹ .	Подготовка и организация аукциона по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, или аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности	298
Статья 39 ¹² .	Проведение аукциона по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, либо аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности	316
Статья 39 ¹³ .	Аукцион по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, либо аукцион на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, в электронной форме	325
Статья 39 ¹⁴ .	Порядок предоставления в собственность, аренду, постоянное (бессрочное) пользование, безвозмездное пользование земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, без проведения торгов	326
Статья 39 ¹⁵ .	Предварительное согласование предоставления земельного участка	334
Статья 39 ¹⁶ .	Основания для отказа в предоставлении земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, без проведения торгов.....	347
Статья 39 ¹⁷ .	Предоставление земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, без проведения торгов	354
Статья 39 ¹⁸ .	Особенности предоставления земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, гражданам для индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства в границах населенного пункта, садоводства, дачного хозяйства, гражданам и крестьянским (фермерским) хозяйствам для осуществления крестьянским (фермерским) хозяйством его деятельности.....	357

Статья 39 ¹⁹ .	Особенности предоставления земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, отдельным категориям граждан в собственность бесплатно	363
Статья 39 ²⁰ .	Особенности предоставления земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, на котором расположены здание, сооружение	364
Глава V².	Обмен земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, на земельный участок, находящийся в частной собственности	378
Статья 39 ²¹ .	Случаи обмена земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, на земельный участок, находящийся в частной собственности	378
Статья 39 ²² .	Условия договора мены земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, на земельный участок, находящийся в частной собственности	380
Глава V³.	Установление сервитута в отношении земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности	384
Статья 39 ²³ .	Основания для установления сервитута в отношении земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности	384
Статья 39 ²⁴ .	Лица, заключающие соглашения об установлении сервитута в отношении земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности	387
Статья 39 ²⁵ .	Соглашение об установлении сервитута в отношении земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности	390
Статья 39 ²⁶ .	Порядок заключения соглашения об установлении сервитута в отношении земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности	394

Глава V⁴.	Перераспределение земель и (или) земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, между собой и таких земель и (или) земельных участков и земельных участков, находящихся в частной собственности	398
Статья 39 ²⁷ .	Случаи и основания перераспределения земель и (или) земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, между собой.....	398
Статья 39 ²⁸ .	Случаи и основания перераспределения земель и (или) земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и земельных участков, находящихся в частной собственности.....	401
Статья 39 ²⁹ .	Порядок заключения соглашения о перераспределении земель и (или) земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и земельных участков, находящихся в частной собственности	406
Глава V⁵.	Безвозмездная передача земельных участков, находящихся в федеральной собственности, в муниципальную собственность или в собственность субъектов Российской Федерации	414
Статья 39 ³⁰ .	Случаи и основания безвозмездной передачи земельных участков, находящихся в федеральной собственности, в муниципальную собственность или в собственность субъектов Российской Федерации	414
Статья 39 ³¹ .	Порядок безвозмездной передачи земельного участка, находящегося в федеральной собственности, в муниципальную собственность или в собственность субъекта Российской Федерации	419
Статья 39 ³² .	Основания и порядок прекращения прав третьих лиц на земельный участок, безвозмездно передаваемый из федеральной собственности	423
Глава V⁶.	Использование земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, без предоставления земельных участков и установления сервитута	426
Статья 39 ³³ .	Случаи и основания для использования земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, без предоставления земельных участков и установления сервитута	426

Статья 39 ³⁴ .	Порядок выдачи разрешения на использование земель или земельного участка, находящихся в государственной или муниципальной собственности.....	430
Статья 39 ³⁵ .	Обязанность лиц, использующих земли или земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, на основании разрешений ...	432
Статья 39 ³⁶ .	Использование земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для размещения нестационарных торговых объектов, рекламных конструкций, а также объектов, виды которых устанавливаются Правительством Российской Федерации.....	434
Глава VI.	Права и обязанности собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков при использовании земельных участков	438
Статья 40.	Права собственников земельных участков на использование земельных участков	438
Статья 41.	Права на использование земельных участков землепользователями, землевладельцами и арендаторами земельных участков	445
Статья 42.	Обязанности собственников земельных участков и лиц, не являющихся собственниками земельных участков, по использованию земельных участков	447
Статья 43.	Осуществление прав на земельный участок	451
Глава VII.	Прекращение и ограничение права на землю.....	454
Статья 44.	Основания прекращения права собственности на земельный участок.....	454
Статья 45.	Основания прекращения права постоянного (бессрочного) пользования земельным участком, права пожизненного наследуемого владения земельным участком.....	458
Статья 46.	Основания прекращения аренды земельного участка	462
Статья 47.	Основания прекращения права безвозмездного срочного пользования земельным участком	465
Статья 48.	Основания прекращения сервитута.....	467
Статья 49.	Основания изъятия земельных участков для государственных или муниципальных нужд	470
Статья 50.	Конфискация земельного участка	473

Статья 51.	Реквизиция земельного участка	474
Статья 52.	Условия и порядок отчуждения земельного участка	478
Статья 53.	Условия и порядок отказа лица от права на земельный участок	480
Статья 54.	Порядок изъятия земельного участка, предоставленного на праве пожизненного наследуемого владения, праве постоянного (бессрочного) пользования, ввиду неиспользования земельного участка по целевому назначению или использования земельного участка с нарушением законодательства Российской Федерации	486
Статья 55.	Условия и порядок изъятия земельных участков для государственных или муниципальных нужд	493
Статья 56.	Ограничение прав на землю	494
Статья 56 ¹ .	Ограничения прав на землю в связи с резервированием земель для государственных или муниципальных нужд	497
Глава VII¹.	Порядок изъятия земельных участков для государственных или муниципальных нужд	500
Статья 56 ² .	Органы, принимающие решения об изъятии земельных участков для государственных или муниципальных нужд	501
Статья 56 ³ .	Условия изъятия земельных участков для государственных или муниципальных нужд	507
Статья 56 ⁴ .	Ходатайство об изъятии земельного участка для государственных или муниципальных нужд	514
Статья 56 ⁵ .	Выявление лиц, земельные участки и (или) расположенные на них объекты недвижимого имущества которых подлежат изъятию для государственных или муниципальных нужд	521
Статья 56 ⁶ .	Решение об изъятии земельных участков для государственных или муниципальных нужд	530
Статья 56 ⁷ .	Подготовка соглашения об изъятии земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества для государственных или муниципальных нужд ...	538
Статья 56 ⁸ .	Особенности определения размера возмещения в связи с изъятием земельных участков для государственных или муниципальных нужд	541
Статья 56 ⁹ .	Соглашение об изъятии недвижимости для государственных или муниципальных нужд	551
Статья 56 ¹⁰ .	Заключение соглашения об изъятии недвижимости для государственных или муниципальных нужд	560

Статья 56 ¹¹ .	Прекращение и переход прав на земельный участок и (или) расположенные на нем объекты недвижимого имущества в связи с их изъятием для государственных или муниципальных нужд	566
Статья 56 ¹² .	Особенности изъятия земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества в целях комплексного развития территории по инициативе органа местного самоуправления	574
Глава VIII.	Возмещение убытков при ухудшении качества земель, временном занятии земельных участков, ограничении прав собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков	585
Статья 57.	Возмещение убытков при ухудшении качества земель, временном занятии земельных участков, ограничении прав собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков	585
Статья 58.	Возмещение потерь сельскохозяйственного производства	589
Глава IX.	Защита прав на землю и рассмотрение земельных споров...	590
Статья 59.	Признание права на земельный участок.....	590
Статья 60.	Восстановление положения, существовавшего до нарушения права на земельный участок, и пресечение действий, нарушающих право на земельный участок или создающих угрозу его нарушения	594
Статья 61.	Признание недействительным акта исполнительного органа государственной власти или акта органа местного самоуправления	597
Статья 62.	Возмещение убытков	601
Статья 63.	Гарантии прав на землю при изъятии земельных участков для государственных или муниципальных нужд.....	603
Статья 64.	Рассмотрение земельных споров	603
Глава X.	Плата за землю и оценка земли	608
Статья 65.	Платность использования земли.....	608
Статья 66.	Оценка земли	616
Глава XI.	Мониторинг земель, землеустройство, государственный кадастровый учет земельных участков и резервирование земель для государственных и муниципальных нужд	622
Статья 67.	Государственный мониторинг земель	622
Статья 68.	Землеустройство	628

Статья 69.	Организация и порядок проведения землеустройства	631
Статья 70.	Государственный кадастровый учет земельных участков (до 1 января 2017 г.)	634
Статья 70.	Государственный кадастровый учет земельных участков (с 1 января 2017 г.)	634
Статья 70 ¹ .	Резервирование земель для государственных или муниципальных нужд	639
Глава XII.	Государственный земельный надзор, муниципальный земельный контроль и общественный земельный контроль	644
Статья 71.	Государственный земельный надзор	644
Статья 71 ¹ .	Особенности организации и проведения проверок соблюдения требований земельного законодательства	650
Статья 71 ² .	Административное обследование объектов земельных отношений	654
Статья 72.	Муниципальный земельный контроль	657
Статья 72 ¹ .	Общественный земельный контроль	660
Статья 73.	Производственный земельный контроль	662
Глава XIII.	Ответственность за правонарушения в области охраны и использования земель	663
Статья 74.	Административная и уголовная ответственность за земельные правонарушения	663
Статья 75.	Дисциплинарная ответственность за земельные правонарушения	664
Статья 76.	Возмещение вреда, причиненного земельными правонарушениями	665
Глава XIV.	Земли сельскохозяйственного назначения	668
Статья 77.	Понятие и состав земель сельскохозяйственного назначения	668
Статья 78.	Использование земель сельскохозяйственного назначения	671
Статья 79.	Особенности использования сельскохозяйственных угодий	677
Статья 80.	Фонд перераспределения земель	681
Статья 81.	Предоставление земель сельскохозяйственного назначения для осуществления крестьянским (фермерским) хозяйством его деятельности, гражданам для ведения личного подсобного хозяйства, гражданам и их объединениям для ведения садоводства, огородничества и дачного строительства	684

Статья 82.	Предоставление земель сельскохозяйственного назначения хозяйственным обществам и товариществам, производственным кооперативам, государственным и муниципальным унитарным предприятиям, иным коммерческим организациям, религиозным организациям, казачьим обществам, научным организациям, образовательным организациям, осуществляющим подготовку кадров в области сельского хозяйства, общинам коренных малочисленных народов Севера, Сибири и Дальнего Востока Российской Федерации.....	684
Глава XV.	Земли населенных пунктов.....	685
Статья 83.	Понятие земель населенных пунктов и понятие границ населенных пунктов	685
Статья 84.	Порядок установления или изменения границ населенных пунктов.....	687
Статья 85.	Состав земель населенных пунктов и зонирование территорий	694
Статья 86.	Пригородные зоны	700
Глава XVI.	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения.....	701
Статья 87.	Состав земель промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земель для обеспечения космической деятельности, земель обороны, безопасности и земель иного специального назначения	701
Статья 88.	Земли промышленности.....	709
Статья 89.	Земли энергетики	712
Статья 90.	Земли транспорта.....	715
Статья 91.	Земли связи, радиовещания, телевидения, информатики	723
Статья 92.	Земли для обеспечения космической деятельности	726
Статья 93.	Земли обороны и безопасности	728
Глава XVII.	Земли особо охраняемых территорий и объектов	736
Статья 94.	Понятие и состав земель особо охраняемых территорий.....	736
Статья 95.	Земли особо охраняемых природных территорий.....	738

Статья 96.	Земли лечебно-оздоровительных местностей и курортов	746
Статья 97.	Земли природоохранного назначения	747
Статья 98.	Земли рекреационного назначения	749
Статья 99.	Земли историко-культурного назначения	750
Статья 100.	Особо ценные земли	754
Глава XVIII. Земли лесного фонда, земли водного фонда		
	и земли запаса.....	756
Статья 101.	Земли лесного фонда	756
Статья 102.	Земли водного фонда.....	758
Статья 103.	Земли запаса.....	764