



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЗАКОН

**О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и
отдельные законодательные акты Российской Федерации**

Принят Государственной Думой

19 декабря 2014 года

Одобен Советом Федерации

25 декабря 2014 года

Статья 3

Внести в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации (Собрание законодательства Российской Федерации, 1994, № 32, ст. 3301; 2006, № 52, ст. 5497, 5498; 2007, № 27, ст. 3213; 2008, № 29, ст. 3418; 2010, № 19, ст. 2291; 2012, № 50, ст. 6954; 2013, № 44, ст. 5641; 2014, № 26, ст. 3377; № 43, ст. 5799) следующие изменения:

1) в пункте 2 статьи 235:

а) подпункт 3 изложить в следующей редакции:

«3) отчуждение недвижимого имущества в связи с изъятием земельного участка ввиду его ненадлежащего использования (статья 239);»;

б) дополнить подпунктом 3² следующего содержания:

«3²) отчуждение недвижимого имущества в связи с принудительным отчуждением земельного участка для государственных или муниципальных нужд (изъятием земельного участка для государственных или муниципальных нужд (статья 239²));»;

в) подпункт 7 после слова «предусмотренных» дополнить словами «статьей 239²,»;

2) в статье 239:

а) в пункте 1:

в абзаце первом слова «для государственных или муниципальных нужд либо» и слова «выкупа государством или» исключить, слова

«соответственно статьями 279 - 282 и» заменить словом «статьями»;

абзац второй признать утратившим силу;

б) пункт 2 признать утратившим силу;

3) дополнить статьей 239² следующего содержания:

«Статья 239². Отчуждение недвижимого имущества в связи с изъятием земельного участка для государственных или муниципальных нужд

1. Отчуждение зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства, находящихся на изымаемом для государственных или муниципальных нужд земельном участке, либо помещений, расположенных в таких зданиях, сооружениях (за исключением сооружений (в том числе сооружений, строительство которых не завершено), размещение которых на изымаемом земельном участке не противоречит цели изъятия), осуществляется в связи с изъятием земельного участка, на котором расположены такие здания, сооружения, объекты незавершенного строительства.

2. В случае, если собственнику земельного участка, подлежащего изъятию для государственных или муниципальных нужд, или лицу, которому такой земельный участок принадлежит на ином праве, принадлежат расположенные на таком земельном участке объекты недвижимого имущества, изъятие такого земельного участка и отчуждение таких объектов в соответствии с настоящей статьей осуществляются

одновременно.

3. Отчуждение зданий, сооружений, помещений, расположенных в таких зданиях, сооружениях, объектов незавершенного строительства в связи с изъятием земельного участка для государственных или муниципальных нужд осуществляется по правилам, предусмотренным для изъятия земельных участков для государственных или муниципальных нужд.»;

4) в пункте 3 статьи 272 слова «(статья 283)» заменить словами «(статья 279)»;

5) пункт 1 статьи 275 дополнить словами «, если иное не предусмотрено настоящим Кодексом»;

6) статью 279 изложить в следующей редакции:

«Статья 279. Изъятие земельного участка для государственных или муниципальных нужд

1. Изъятие земельного участка для государственных или муниципальных нужд осуществляется в случаях и в порядке, которые предусмотрены земельным законодательством.

2. В результате изъятия земельного участка для государственных или муниципальных нужд осуществляется:

1) прекращение права собственности гражданина или юридического лица на такой земельный участок;

2) прекращение права постоянного (бессрочного) пользования,

пожизненного наследуемого владения земельным участком, находящимся в государственной или муниципальной собственности;

3) досрочное прекращение договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, или договора безвозмездного пользования таким земельным участком.

3. Решение об изъятии земельного участка для государственных или муниципальных нужд принимается федеральными органами исполнительной власти, органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации или органами местного самоуправления, определяемыми в соответствии с земельным законодательством.

4. Со дня прекращения прав на изъятый земельный участок прежнего правообладателя прекращаются сервитут, залог, установленные в отношении такого земельного участка, а также договоры, заключенные данным правообладателем в отношении такого земельного участка. Сервитуты, установленные в отношении изъятого земельного участка, сохраняются в случае, если использование такого земельного участка на условиях сервитута не противоречит целям, для которых осуществляется изъятие земельного участка.

В случае, если изъятие земельного участка для государственных или муниципальных нужд делает невозможным исполнение правообладателем земельного участка иных обязательств перед третьими лицами, в том числе

обязательств, основанных на заключенных правообладателем земельного участка с такими лицами договорах, решение об изъятии земельного участка для государственных или муниципальных нужд является основанием для прекращения этих обязательств.

5. Правообладатель земельного участка должен быть уведомлен о принятом решении об изъятии земельного участка для государственных или муниципальных нужд в соответствии с земельным законодательством.

6. Сроки, размер возмещения и другие условия, на которых осуществляется изъятие земельного участка для государственных или муниципальных нужд, определяются соглашением об изъятии земельного участка и расположенных на нем объектов недвижимости для государственных или муниципальных нужд (далее - соглашение об изъятии). В случае принудительного изъятия такие условия определяются судом.»;

7) статью 280 изложить в следующей редакции:

«Статья 280. Пользование и распоряжение земельным участком, подлежащим изъятию для государственных или муниципальных нужд

Лица, права которых на земельный участок прекращаются в силу его изъятия для государственных или муниципальных нужд, до дня прекращения данных прав владеют, пользуются и распоряжаются в соответствии с законом таким земельным участком по своему усмотрению.

При этом лица, указанные в настоящей статье, несут риск отнесения на них затрат и убытков, связанных со строительством, с реконструкцией зданий, сооружений, осуществлением неотделимых улучшений, со дня уведомления их о принятом решении об изъятии земельного участка для государственных или муниципальных нужд в соответствии с земельным законодательством.»;

8) статью 281 изложить в следующей редакции:

«Статья 281. Возмещение за изымаемый земельный участок

1. За земельный участок, изымаемый для государственных или муниципальных нужд, его правообладателю предоставляется возмещение.

2. При определении размера возмещения при изъятии земельного участка для государственных или муниципальных нужд в него включаются рыночная стоимость земельного участка, право собственности на который подлежит прекращению, или рыночная стоимость иных прав на земельный участок, подлежащих прекращению, и убытки, причиненные изъятием такого земельного участка, в том числе упущенная выгода, и определяемые в соответствии с федеральным законодательством.

В случае, если одновременно с изъятием земельного участка для государственных или муниципальных нужд осуществляется изъятие расположенных на таком земельном участке и принадлежащих правообладателю данного земельного участка объектов недвижимого

имущества, в возмещение за изымаемое имущество включается рыночная стоимость объектов недвижимого имущества, право собственности на которые подлежит прекращению, или рыночная стоимость иных прав на объекты недвижимого имущества, подлежащих прекращению.

3. При наличии согласия лица, у которого изымается земельный участок, в соглашении об изъятии может быть предусмотрено предоставление этому лицу иного земельного участка и (или) иного недвижимого имущества на условиях и в порядке, которые определены законодательством, с зачетом стоимости такого земельного участка и (или) иного недвижимого имущества или прав на них в размер возмещения за изымаемый земельный участок.

4. Принудительное изъятие земельного участка для государственных или муниципальных нужд допускается при условии предварительного и равноценного возмещения.»;

9) статью 282 изложить в следующей редакции:

«Статья 282. Изъятие земельного участка для государственных или муниципальных нужд по решению суда

1. Если правообладатель изымаемого земельного участка не заключил соглашение об изъятии, в том числе по причине несогласия с решением об изъятии у него земельного участка, допускается принудительное изъятие земельного участка для государственных или муниципальных нужд.

2. Принудительное изъятие земельного участка для государственных или муниципальных нужд осуществляется по решению суда. Иск о принудительном изъятии земельного участка для государственных или муниципальных нужд может быть предъявлен в суд в течение срока действия решения об изъятии земельного участка для государственных или муниципальных нужд. При этом указанный иск не может быть подан ранее чем до истечения девяноста дней со дня получения правообладателем такого земельного участка проекта соглашения об изъятии.»;

10) статью 283 признать утратившей силу;

11) пункт 3 статьи 299 после слова «имуществом» дополнить словами «, если иное не предусмотрено настоящим Кодексом.».

Статья 25

Признать утратившими силу:

- 1) пункт 14 статьи 13 **Федерального закона от 26 июня 2007 года № 118-ФЗ «О внесении изменений в законодательные акты Российской Федерации в части приведения их в соответствие с Земельным кодексом Российской Федерации» (Собрание законодательства Российской Федерации, 2007, № 27, ст. 3213);**
- 2) статью 5 **Федерального закона от 14 июля 2008 года № 118-ФЗ**

«О внесении изменений в Водный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» (Собрание законодательства Российской Федерации, 2008, № 29, ст. 3418);

3) абзац одиннадцатый пункта 4 статьи 5 Федерального закона от 22 июля 2008 года № 141-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в части совершенствования земельных отношений» (Собрание законодательства Российской Федерации, 2008, № 30, ст. 3597);

4) абзац двенадцатый пункта 1 статьи 1 Федерального закона от 7 июня 2013 года № 123-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и статью 3 Федерального закона «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» (Собрание законодательства Российской Федерации, 2013, № 23, ст. 2881);

5) пункт 4 статьи 1 Федерального закона от 21 июля 2014 года № 234-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (Собрание законодательства Российской Федерации, 2014, № 30, ст. 4325).

Статья 26

1. В случае, если до дня вступления в силу настоящего Федерального закона принято решение об изъятии земельного участка для государственных или муниципальных нужд, подготовка и заключение

соглашения об изъятии такого земельного участка осуществляются в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации (в редакции настоящего Федерального закона) и Земельным кодексом Российской Федерации (в редакции настоящего Федерального закона). При этом орган государственной власти или орган местного самоуправления, принявшие решение об изъятии земельного участка для государственных или муниципальных нужд, вправе определить из числа организаций, указанных в пунктах 1 и 2 статьи 56⁴ Земельного кодекса Российской Федерации, лицо, осуществляющее действия по подготовке и заключению соглашения об изъятии недвижимости, при условии наличия согласия в письменной форме этой организации.

2. В случае, если до дня вступления в силу настоящего Федерального закона принято решение о предварительном согласовании места размещения объекта в целях изъятия земельного участка для государственных или муниципальных нужд и не принято решение об изъятии такого земельного участка для государственных или муниципальных нужд, это изъятие осуществляется в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации (в редакции настоящего Федерального закона) и Земельным кодексом Российской Федерации (в редакции настоящего Федерального закона). При этом в целях изъятия земельного участка для государственных или муниципальных нужд подготовка проекта планировки территории,

предусматривающего размещение объекта государственного или муниципального значения, для размещения которого изымается земельный участок для государственных или муниципальных нужд, не требуется. Местоположение границ земельного участка, подлежащего изъятию для государственных или муниципальных нужд, устанавливается на основании утвержденного акта о выборе земельного участка и приложенной к нему схемы расположения земельного участка на кадастровом плане или кадастровой карте соответствующей территории.

3. В случае, если у собственника объектов недвижимости или лица, которому такие объекты недвижимости принадлежат на иных правах, отсутствуют предусмотренные Земельным кодексом Российской Федерации (в редакции настоящего Федерального закона) права на земельный участок, на котором расположены такие объекты недвижимости, изъятие таких объектов недвижимости для государственных или муниципальных нужд осуществляется в порядке, установленном гражданским и земельным законодательством для изъятия земельных участков для государственных или муниципальных нужд. В этом случае выявление правообладателей такого земельного участка в порядке, предусмотренном статьей 56⁵ Земельного кодекса Российской Федерации (в редакции настоящего Федерального закона), не осуществляется, а размер возмещения за изымаемый земельный участок определяется в порядке,

установленном законодательством Российской Федерации для определения размера возмещения арендатору земельного участка, переданного в аренду на сорок девять лет, за исключением случаев, указанных в частях 5 и 6 настоящей статьи. При этом образование изымаемого земельного участка не требуется, рыночная стоимость такого земельного участка не определяется и не возмещается.

4. В случае, если указанный в статье 49 Земельного кодекса Российской Федерации (в редакции настоящего Федерального закона) линейный объект расположен на земельном участке, на который у собственника такого линейного объекта или лица, которому такой линейный объект принадлежит на иных правах, отсутствуют права, и если у этих лиц право собственности или иные права на такой линейный объект возникли до дня вступления в силу настоящего Федерального закона, допускается принятие решения об изъятии земельного участка, необходимого для обеспечения эксплуатации данных линейных объектов, вне зависимости от наличия утвержденных документов территориального планирования и утвержденного проекта планировки территории, предусматривающих размещение данных линейных объектов.

5. В случае, если изъятию для государственных или муниципальных нужд подлежит земельный участок, принадлежащий на праве собственности, праве пожизненного наследуемого владения или праве постоянного (бессрочного) пользования гражданину либо используемый

им на основании договора аренды, и при этом на таком земельном участке расположен объект недвижимости, зарегистрированные права на который у этого гражданина отсутствуют, выявление правообладателей указанного объекта недвижимости в порядке, установленном статьей 56⁵ Земельного кодекса Российской Федерации, не осуществляется. В этом случае при определении размера возмещения в него включается рыночная стоимость указанного объекта недвижимости, за исключением объектов недвижимости, которые не подлежат учету при определении размера возмещения в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации (в редакции настоящего Федерального закона).

6. В случае, если на земельном участке, находящемся в фактическом пользовании гражданина, которому принадлежит расположенный на таком земельном участке жилой дом, право собственности на который возникло у гражданина до дня введения в действие Земельного кодекса Российской Федерации либо после дня введения его в действие при условии, что право собственности на жилой дом перешло к гражданину в порядке наследования и право собственности наследодателя на данный жилой дом возникло до дня введения в действие Земельного кодекса Российской Федерации, при изъятии данного жилого дома для государственных или муниципальных нужд этому гражданину наряду с рыночной стоимостью данного жилого дома выплачивается рыночная стоимость такого земельного участка.

7. В случае, если земельный участок предоставлен гражданину для ведения личного подсобного хозяйства, дачного хозяйства, огородничества, садоводства, индивидуального гаражного или индивидуального жилищного строительства на праве пожизненного наследуемого владения, постоянного (бессрочного) пользования или ином праве, не предусмотренном законодательством Российской Федерации и возникшем до дня введения в действие Земельного кодекса Российской Федерации, либо если в акте, свидетельстве или другом документе, которые устанавливают или удостоверяют право гражданина на земельный участок, предоставленный ему до дня введения в действие Земельного кодекса Российской Федерации, не указано право, на котором предоставлен такой земельный участок, или невозможно определить вид этого права, при проведении оценки такого земельного участка применяются правила оценки земельных участков, принадлежащих гражданам на праве собственности. В случае, если к гражданину в порядке наследования или по иным основаниям перешло право собственности на здания, строения, сооружения, расположенные на таком земельном участке, при проведении их оценки применяются правила оценки земельных участков, принадлежащих гражданам на праве собственности.

8. В случае, если право безвозмездного пользования земельным участком, находящимся в государственной или муниципальной собственности, возникло на основании решения органа государственной

власти или органа местного самоуправления, при изъятии такого земельного участка для государственных или муниципальных нужд применяются правила, установленные для прекращения права постоянного (бессрочного) пользования при изъятии земельного участка, а размер возмещения определяется по правилам, установленным для определения размера возмещения за земельный участок, изымаемый для государственных или муниципальных нужд путем досрочного прекращения договора безвозмездного пользования земельным участком, находящимся в государственной или муниципальной собственности.

9. В случае, если изымаемый земельный участок принадлежит юридическому лицу, не указанному в пункте 2 статьи 39⁹ Земельного кодекса Российской Федерации, на праве постоянного (бессрочного) пользования, возникшем до дня введения в действие Земельного кодекса Российской Федерации, при проведении оценки рыночной стоимости этого права оно оценивается как право арендатора земельного участка, переданного в аренду на сорок девять лет.

10. Для целей изъятия земельного участка для государственных или муниципальных нужд, в том числе для проведения оценки рыночной стоимости изымаемого земельного участка, в случае отсутствия в государственном кадастре недвижимости сведений об изымаемом земельном участке видом его разрешенного использования признается вид разрешенного использования, соответствующий цели предоставления

такого земельного участка, указанной в документе, подтверждающем право на такой земельный участок, либо в случае отсутствия данного документа вид разрешенного использования, соответствующий назначению расположенных на таком земельном участке объектов недвижимого имущества.

11. В случае, если для государственных или муниципальных нужд изымается земельный участок, государственная собственность на который не разграничена и который предоставлен гражданину или юридическому лицу на праве постоянного (бессрочного) пользования или пожизненного наследуемого владения, с момента прекращения указанных прав на такой земельный участок возникает право собственности Российской Федерации, субъекта Российской Федерации или муниципального образования либо право собственности организации, подавшей ходатайство об изъятии, на основании которого принято решение об изъятии такого земельного участка, по правилам, установленным статьей 56¹¹ Земельного кодекса Российской Федерации. При этом в случае, если право постоянного (бессрочного) пользования или пожизненного наследуемого владения гражданина или юридического лица, у которых для государственных или муниципальных нужд изымается земельный участок, не зарегистрировано в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним, соответствующее право прекращается со дня регистрации права собственности Российской Федерации, субъекта Российской Федерации или муниципального

образования либо организации, подавшей ходатайство, на основании которого принято решение об изъятии такого земельного участка, на такой земельный участок.

12. В случае, если на земельном участке, изъятом для государственных или муниципальных нужд, расположены изъятые вместе с таким земельным участком и подлежащие сносу объекты недвижимости, их снос осуществляется исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления, принявшими решение об их изъятии, либо лицом, которому предоставлен земельный участок, на котором расположены указанные объекты недвижимости. Принятие решения о таком сносе не требуется. В случае, если указанные объекты недвижимости были изъяты в собственность Российской Федерации, внесение сведений о них в реестр федерального имущества не осуществляется. В случае, если ранее права на указанные объекты недвижимости не были зарегистрированы, государственная регистрация прав, перехода, прекращения прав не осуществляется.

13. Положения пункта 3 статьи 70¹ Земельного кодекса Российской Федерации (в редакции настоящего Федерального закона) в части срока, на который могут быть зарезервированы земли для государственных или муниципальных нужд и который составляет три года, не распространяются на решения о резервировании земель для государственных или муниципальных нужд, принятые до дня вступления в силу настоящего Федерального закона.

14. По заявлению исполнительного органа государственной власти или органа местного самоуправления, принявших решение об изъятии земельного участка для государственных или муниципальных нужд, либо организации, подавшей ходатайство об изъятии, на основании которого было принято такое решение, в государственный кадастр недвижимости в отношении земельных участков, предназначенных в соответствии с утвержденными документами территориального планирования и утвержденным проектом планировки территории для размещения линейных объектов федерального значения, регионального значения или местного значения, независимо от принадлежности таких земельных участков к определенной категории земель вносятся сведения о принадлежности таких земельных участков к категории земель промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земель для обеспечения космической деятельности, земель обороны, безопасности или земель иного специального назначения, за исключением случаев, если такие земельные участки отнесены к категории земель населенных пунктов. При этом принятие решения о переводе земельного участка из одной категории земель в другую или об отнесении земельного участка к определенной категории земель не требуется.

15. Положения частей 12⁴ - 12⁶ статьи 45 Градостроительного кодекса Российской Федерации не применяются в отношении проектов планировки территории, утвержденных до дня вступления в силу настоящего Федерального закона.

16. Правила изъятия земельных участков, установленные законодательными актами Российской Федерации, измененными настоящим Федеральным законом, а также настоящей статьей, применяются к изъятию лесных участков.

17. Сведения об ограничении прав на недвижимое имущество, внесенные в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним на основании решения об изъятии недвижимого имущества для государственных или муниципальных нужд, которое было принято до дня вступления в силу настоящего Федерального закона, подлежат исключению из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним без заявлений заинтересованных лиц по истечении трех лет со дня внесения таких сведений в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним, но не позднее 1 апреля 2018 года.

Статья 27

Настоящий Федеральный закон вступает в силу с 1 апреля 2015 года.



Президент
Российской Федерации В.Путин

Москва, Кремль
31 декабря 2014 года
№ 499-ФЗ