

Земельный кодекс Республики Армения

Принят 2 мая 2002

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

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

Общая часть

Глава 1.

Общие положения

Статья 1. Земельное законодательство и регулирующие земельные отношения другие нормативные акты

1. Земельное законодательство включает соответствующие положения Конституции Республики Армения и Гражданского Кодекса, настоящий кодекс и принятые соответствующие ему другие законы Республики Армения (далее - законы) регулирующие земельные отношения.
2. В случаях и рамках, предусмотренных настоящим кодексом и регулируемыми земельные отношения другими законами органы государственного управления и местного самоуправления могут принять регулирующие земельные отношения нормативные правовые акты.
3. Законы и другие нормативные акты, регулирующие земельные отношения, предусмотренные данным кодексом должны соответствовать данному кодексу.
4. Гражданский Кодекс Республики Армения (далее – Гражданский кодекс) по части земель применяется по отношению к земельным отношениям с учетом положений данного кодекса.
5. Если по международным договорам, ратифицированным Республикой Армения, установлены иные нормы, чем предусмотрены данным кодексом, то применяются нормы договоров.

Статья 2. Государственное регулирование земельных отношений

1. Государственное регулирование земельных отношений включает:
 - 1) Установление направлений государственной политики в сфере управления, владения, использования и распоряжения земельных ресурсов.
 - 2) Принятие законов и других нормативных актов, регулирующих земельные отношения и контроль за их исполнением.
 - 3) Установление концепции земельных реформ.
 - 4) Установление земельного фонда по целевому назначению, земельных угодий и функциональному назначению.
 - 5) Повышения плодородия земель, охраны и использования, осуществление программ и единой инвестиционной политики в сфере деятельности, связанной с их природным сельскохозяйственным оборотом.
 - 6) 6) Определение единых принципов мониторинга земель, землеустройства, лицензирования деятельности, направленной на исследование земель.
- 7) Управление и владение земель государственной собственности, определение и изменение порядка отчуждения земель, принадлежащих государству на праве собственности, предоставления с праве пользования, разрешаемого использования участка.

- 8) Изъятие принадлежащих на праве собственности гражданам и юридическим лицам земель для нужд государства или общины.
 - 9) Определение правового режима для земель отдельного целевого назначения и ограничений в отношении их пользования.
 - 10) Осуществление международного сотрудничества в сфере использования и охраны земель, повышения их плодородия.
 - 11) Установление полномочий и порядка деятельности уполномоченных государственных органов управления земельными ресурсами (далее – уполномоченные органы управления), других органов государственного управления и взаимоотношениях с органами местного самоуправления.
 - 12) Утверждение схем использования и зонирования земель.
 - 13) Утверждение и опубликование ежегодного земельного отчета.
 - 14) Ведение единого государственного кадастра недвижимости.
 - 15) Установление размеров земельного налога, принципов платности земли, налоговых льгот.
 - 16) Утверждение описания административных границ общин и марзов.
2. Правительство Республики Армения (далее - правительство) осуществляет государственное управление земельными ресурсами Республики Армения непосредственно или через уполномоченных органов управления.
 3. Уполномоченные органы управления осуществляют отнесенные им полномочия непосредственно и (или) через их территориальных подразделений.

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

Органы местного самоуправления в сфере регулирования земельных отношений:

- 1) В установленном порядке составляют генеральные планы населенных пунктов и схемы использования зонирования земель, включенных в административные границы общин.
- 2) В установленном порядке и согласно генеральным планам населенных пунктов, планов зонирования и схемам использования земель, включенных в административные границы общин, предоставляют и изымают участки, принадлежащие общинам и государству на праве собственности.
- 3) 3) В установленном порядке распоряжаются участками, принадлежащими общине на праве собственности.
- 4) 4) Осуществляют:
 - - текущий учет земель.
 - - взыскание земельного налога и арендной платы государственных и общинных земель.
 - - контроль за использованием земельных участков и охраной ограничениями в отношении их.

другие полномочия, установленные законом:

- 5) 5) способствуют:
 - - государственному учету земель.
 - - обеспечению охраны земель, находящихся в административных границах общин.
 - - применению природоохранных и историко-культурных норм и направленных на их осуществление мероприятий.
 - - осуществление республиканских и территориальных проектов по схемам использования лесных земель.

Статья 4. Земельные отношения

1. Земельными признаются те общественные отношения, которые возникают между органами государственного управления и органами местного самоуправления, гражданами и юридическими лицами в связи с владением, распоряжением и использованием земельных участков относительно управления земельными ресурсами.

Регулирования земельных отношений основано на:

- 1) Сочетании использования земли как природного объекта и недвижимого имущества, основного средства производства, а также территориального базиса.
- 2) Установление собственности земли и многообразия субъектов использования, полномочий органов государственного управления и местных органов самоуправления в сфере регулирования земельных отношений в Республике Армения.
- 3) Принципе равноправия субъектов собственности в сфере земельных отношений.
- 4) Недопустимость противоречащего закону государственного вмешательства в деятельность по владению и использованию земли гражданами и юридическими лицами.

Возникшие при владении земельными участками имущественные отношения регулируются Гражданским Кодексом, законами, содержащими нормы гражданского права и другими нормативными правовыми актами, если настоящим кодексом не предусмотрено другое.

2. Субъектами земельных отношении являются Республика Армения, общины, а также иностранные юридические лица и граждане Республики Армения, лица не имеющие гражданства, международные организации, лица, имеющие статус особого проживания.
3. Согласно Конституции Республики Армения иностранные граждане в Республике Армения, лица, не имеющие гражданства, не могут иметь право собственности на землю. Они могут быть только пользователями земли.
Исключения составляют только лица, имеющие статус особого положения.
4. Объектами земельных отношений являются земельные участки и права по отношению к ним.

Статья 5. Земельный участок

1. Участок это часть подземной и надземной территории земли, которое имеет утвержденные границы, территорию (площадь, код), место нахождения, юридический статус вместе с предусмотренными законом ограничениями, которые зарегистрированы и отражены в едином государственном кадастре недвижимости.
2. Границы земельного участка устанавливаются в кадастровых картах, подтверждающих право собственности и использования, документах и отражаются на местности.
3. Юридически статус земельного участка включает зарегистрированные в определенном порядке права собственности и другие имущественные права и ограничения, целевое значение.
4. Земельные участки и права по отношению к ним и ограничения в отношении их использования, а также прилепленные к земельному участку объекты (земельные полосы, изолированные водные объекты, леса, многолетние лесонасаждения, постройки, сооружения), которые невозможно отделить от земли без причинения вреда их назначению, находятся в обороте в нераздельном виде, если законом не предусмотрено иное.
5. Земельный участок может быть делимый и неделимый.

Делимым является тот земельный участок, который может быть разделен на части без вреда для его целевого назначения и изменения разрешенного использования, из которых каждый может быть самостоятельным земельным участком, подлежащим государственной регистрации.

Неделимым является тот земельный участок, который по своему целевому назначению и разрешенному использованию не может быть разделен на самостоятельные участки. Участок может быть признан неделимым на основе законов и других правовых актов.

Глава 2

Земли Республики Армения

Статья 6. Земельный фонд Республики Армения

1. Земельный фонд Республики Армения по целевому назначению классифицируется (категориям):
 - 1) Сельскохозяйственного назначения.
 - 2) Населенных пунктов.
 - 3) Промышленности, недропользования и другого производственного назначения.
 - 4) Энергетики, транспорта, связи, объектов коммунальных подструктур.
 - 5) Особо охраняемых территорий.
 - 6) Специального значения.
 - 7) Лесных.
 - 8) Водных.
 - 9) Резервных земель
2. Земли каждого целевого назначения, по характеру использования, классифицируются на угодья или земли функционального назначения.

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

1. Целевым назначением земель является комплекс условий, свойства и особенностей и характеристик использования и эксплуатации земель для определенных целей.
2. Правительство на основе землеустроительных и градостроительных документов, данных государственного учета, определяет и изменяет целевое назначение земель.
3. Земельное угодье - это тот комплекс свойств земель сельскохозяйственного и лесного значения, которое характеризует их функциональное использование.
4. Функциональное назначение земельного участка это закрепление нормативными правовыми актами, градостроительными и землеустроительными документами комплекс физических, качественных и нормативных свойств, который содержит рамки разрешенного использования земельного участка и их изменений.
5. Целевое назначение земельного участка, земельные угодья и функциональное назначение и ограничения в отношении их использования устанавливаются:
 - 1) В решениях государственных органов и органов местного самоуправления об установлении особых правовых режимов для предоставления (передачи) земель или использования особо охраняемых территорий и земель другого назначения.
 - 2) Удостоверениях, удостоверяющих право на земельный участок, договорах и других документах.
 - 3) Документах единого государственного кадастра недвижимости.
 - 4) Документах государственной регистрации.
 - 5) Схемах зонирования земель и использования, генеральных планах населенных пунктов.
6. Правовой режим земель определяется на основе законов и нормативных правовых актов.

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

7. Самовольное изменение целевого и функционального назначения земель, определенных настоящим кодексом, другими законами и принятыми на их основе нормативными правовыми актами, является основанием для:
 - 1) Признания в судебном порядке недействительным актов государственного управления и органов местного самоуправления, а также подписанных на их основе договоров по земельным участкам,.
 - 2) Отказа государственной регистрации земельных прав.

Статья 8. Разрешаемое использование земельных участков

1. Разрешаемое использование земельных участков - это использование участка по его функциональному и целевому назначению, включая установленные права и ограничения.

Разрешаемое использование земельных участков устанавливается на основе нормативных правовых актов, схем зонирования и использования, градостроительных и землеустроительных документов.

2. Разрешаемое использование земельных участков может содержать требования, которые направлены на:

- 1) Запрещение средств использования земельного участка и ее той части, которые приводят к снижению качества и плодородия земли или ухудшению окружающей природной среды.
- 2) Градостроительных документах, нормах и правилах соответственной плотности застройки, высоты здания, сооружения и особенности их закрепления на земле.
- 3) Размещение в соответственных зонах или границах земельного участка социально-культурных, производственных и других зданий, сооружений.
- 4) Имеющих вредное воздействие на здоровье людей или повышающих возможность опасности видов землепользования.
- 5) Разрешаемые нормы воздействия на окружающую природную среду.
- 6) Охране зеленых насаждений.
- 7) Осуществление мероприятий по предупреждению опустынивания, эрозии, загрязнения, заболачивания, засоления и других явлений.
- 8) Осуществлении мероприятий по охране и восстановлению нарушенных земель.
- 9) Обеспечение мероприятий по охране экологических систем на землях, целостности санитарно-гигиенических условий, биоразнообразия.
- 10) Мероприятия, направленные на охрану установленных законами и нормативными правовыми актами государственных органов и органов местного самоуправления сельскохозяйственных, градостроительных, природоохранных, исторических и культурных ценностей и исторической среды.

3. Требования, включенные в разрешение по использованию земельного участка устанавливаются независимо от прав на земельный участок и форм собственности на участок.

Глава 3.

Земли сельскохозяйственного назначения

Статья 9. Понятие и состав земель сельскохозяйственного назначения

1. Землями сельскохозяйственного назначения признаются угодья, отделенные для сельскохозяйственных нужд, а также угодья, предусмотренные для ведения сельскохозяйственной деятельности

Глава 4.

Земли населенных пунктов

Статья 10. Понятие и состав земель населенных пунктов

1. Землями населенных пунктов признаются земли, предусмотренные для развития, создания благоприятной среды для жизнедеятельности, застройки, благоустройству населенных пунктов.
2. Земли населенных пунктов классифицируются по функциональному назначению:
 - 1) Жилой застройки.
 - 2) Общественной застройки.
 - 3) Смешанной застройки.
 - 4) Земель общего пользования.
 - 5) Иных земель.
3. Классификация земель по функциональному назначению устанавливается схемами зонирования и использования земель и генеральными планами населенных пунктов.

4. Землями жилой застройки признаются земельные участки, предусмотренные или предоставленные для строительства и обслуживания личных жилых зданий, примыкающим к ним строениям, многоквартирных жилых зданий, отдельных зданий и сооружений населенного значения и садоводства.
5. Землями общественной застройки признаются земельные участки, предусмотренные или предоставленные для социального обслуживания населения, строительства и обслуживания зданий административных и общественных организаций и других строений общественного значения.
6. Землями смешанной застройки признаются территории, созданные сопоставлением земель населенной, общественной и общего пользования, где ни одна из них не имеет преобладающего значения.
7. Землями общего пользования признаются те земельные территории населенного пункта, которые заняты улицами, площадями, парками, другими территориями, которые используются общественностью.
8. Иными землями признаются свободные земли, которые, предусмотрены для населенного, общественного использования, смешанной застройки и общего пользования, но пока не застроенные.

Статья 11. Границы населенных пунктов

1. Границы населенных пунктов определяются на основе утвержденных градостроительных и землеустроительных документов.
2. В границах населенных пунктов могут быть все земли, которые есть в составе земельного фонда.
3. Включенные в границы населенных пунктов земли используются в целях градостроительства генеральными планами населенных пунктов, целями и очередностью, установленными схемами использования и установления зон земель.
4. Включение земельных участков в границы населенных пунктов не приводит к изменению или прекращению прав их владельцев и пользователей.
5. На земли, включенные в границы населенных пунктов распространяется правовой режим, определенный градостроительными и землеустроительными документами.

Статья 12. Пригородные зоны

Границы и правовой режим пригородных зон устанавливается законом.

Глава 5.

Земли промышленности, недропользования и других объектов производственного назначения

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

1. Землями промышленности, недропользования и других производственных назначений признаются земельные участки, предназначенные или предоставленные для обеспечения условий эксплуатации промышленного, сельскохозяйственного производства, технологических устройств, постройки и обслуживания зданий и сооружений, предусмотренных для складов, а также для использования недр.

Земли промышленности, недропользования и других объектов производственного назначения по функциональному назначению классифицируются:

- 1) Промышленных объектов.
- 2) Сельскохозяйственных производственных объектов.
- 3) Складов.
- 4) Земель, предоставленных для использования недр.

2. В целях обеспечения безопасности населения и создания необходимых условий для эксплуатации производственных объектов градостроительными и землеустроительными документами устанавливаются зоны, в которых устанавливается особый правовой режим использования земель и ограничений земельных участков (охранной, санитарной и т.д.), в том числе сервитута.

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

В границах этих зон земельные участки собственников не изымаются, за исключением случаев, когда установленным для зоны режимом эти участки полностью выводятся из оборота, а также в случаях, установленных законом.

3. Согласно санитарным или охранным требованиям выведенные из хозяйственного оборота земельные участки предоставляются тем юридическим лицам и учреждениям, деятельность которых требует необходимости установления санитарных зон, или классифицируются к землям резервного фонда.

4. Специальные условия использования земель промышленности, недропользования и других объектов производственного назначения в установленном законом порядке.

В территориях особо регулируемых объектов порядок использования подобных земель при предоставлении земельных участков устанавливает уполномоченный государственный орган, согласовав с соответствующими органами государственного управления.

5. Размеры земельных участков, предоставляемых или приобретаемых для постройки и обслуживания зданий и строений, обеспечивающих эксплуатационные и производственные условия промышленных, сельскохозяйственных, технологических сооружений, определяются утвержденными нормами или проектно-технической документацией.

6. В целях добычи полезных ископаемых земельные участки предоставляются в соответствии с документами, утверждающими право недропользования. Недропользователям не могут предоставляться новые земельные участки, если в результате их деятельности нарушения земли не могут быть восстановлены в соответствии с проектами восстановления.

Глава 6

Земли объектов энергетики, связи, транспорта, коммунальных подструктур

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

1. Землями объектов энергетики, связи, транспорта, коммунальных подструктур признаются земли, предоставленные для постройки объектов энергетики, связи, транспорта, коммунальных и соответствующих линейных подструктур, которые по функциональному назначению, классифицируются:

- 1) Энергетики.
 - 2) Связи.
 - 3) Транспорта.
 - 4) Коммунальных подструктур.
2. Специальные условия использования земель объектов энергетики, связи, транспорта, коммунальных подструктур определяются в установленном законом порядке.
 3. Размеры земельных участков, предоставляемых или приобретаемых для постройки и обслуживания объектов энергетики, связи, транспорта, коммунальных подструктур, определяются установленными нормами, или проектными, техническими документами.
 4. В целях создания необходимых условий для обеспечения безопасности населения эксплуатации объектов градостроительными и землеустроительными документами устанавливаются зоны, особый правовой режим ограничений земельных участков, в том числе сервитута. В границах этих зон земельные участки собственников не изымаются, за исключением случаев, когда по установленному для этих зон режиму эти земельные участки полностью выводятся из хозяйственного обращения, а также в установленных законом случаях. В этих зонах на земельных участках запрещается любая деятельность, противоречащая особому правовому режиму.

Статья 15. Земли объектов энергетики

Землями объектов энергетики признаются земельные участки, предоставленные для постройки и обслуживания зданий и сооружений, используемых термическими, атомными и гидроэлектростанциями, высоковольтными линиями, магистральными газопроводами.

Статья 16. Земли объектов связи

Землями объектов связи признаются земельные участки, предоставленные для постройки и обслуживания объектов связи, радиовещания, телевидения, радиорелейных и вещательных станций и иных объектов связи.

Статья 17. Земли объектов транспорта.

1. Землями объектов транспорта признаются земельные участки, предоставленные для постройки и обслуживания объектов железнодорожного, автомобильного, воздушного, трубопроводного транспорта – железнодорожных станций, железных дорог, железнодорожных и автомобильных дорог, туннелей и мостов, автостанций, аэропортов и иных транспортных объектов.
2. При предоставлении земельных участков для постройки и обслуживания объектов транспорта определяются защитные зоны, в которых устанавливается особый режим использования земель и применения ограничений к ним.

Статья 18. Земли коммунальных объектов

Землями коммунальных объектов признаются земельные участки, предоставленные для постройки и обслуживания коммунальных объектов, водоснабжения, водоотвода, регулирующих водохранилищ дня, станции фильтрации, помповых станций, мусорных свалок и иных объектов.

Глава 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 и другое значение, для которых установлен особый правовой режим. Решениями органов государственного управления и местного самоуправления эти участки могут быть полностью или частично изъяты из хозяйственного использования и гражданского оборота.
2. Земли особо охраняемых территорий по функциональному назначению классифицируются:
 - 1) Природоохранных.
 - 2) Предусмотренные для оздоровительных целей.
 - 3) Предусмотренных для рекреации.
 - 4) Исторических и культурных.
3. Порядок выделения, предоставления, использования и охраны земель особо охраняемых территорий устанавливает правительство.
4. Порядок определения земель особо охраняемых территорий и ограничения по использованию, правовой режим устанавливаются законом.
5. На землях особо охраняемых территорий запрещается любая деятельность, противоречащая их функциональному назначению и установленному правовому режиму.
6. На землях особо охраняемых территорий устанавливаются зоны, в которых устанавливается особый правовой режим использования земель и ограничений земельных участков, в том числе сервитуты. В пределах этих зон участки собственников не изымаются,

за исключением случаев, когда установленным для зон правовым режимом эти участки полностью выводятся из хозяйственного обращения, а также в предусмотренных законом случаях.

Статья 20.

Статья 21. Земли оздоровительного назначения

1. Землями оздоровительного назначения признаются земельные участки лечебно-оздоровительных местностей и курортов, обладающие природными, лечебными запасами (минеральными источниками, залежами лечебных грязей и т.д.), благоприятным климатом и иными природными факторами и условиями, которые используются или могут быть использованы для профилактики и лечения заболеваний.
2. В целях обеспечения благоприятных санитарных и экологических требований 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 пределах санитарных зон права собственников и пользователей не приостанавливаются, за исключением случаев, предусмотренных законом.

Статья 22. Земли рекреационного назначения

1. Землями рекреационного назначения признаются земельные участки, предусмотренные и используемые для организации отдыха, туризма, физического воспитания и спортивной деятельности населения.
2. В состав земель рекреационного назначения входят земельные участки, на которых находятся дома отдыха, пансионаты, объекты физического воспитания и спорта, туристические базы, стационарные и палаточные, дома рыболова и охотника, детские туристические станции, туристические парки, лесопарки, учебно-туристические тропы, детские и спортивные лагеря и иные аналогичные объекты.

Статья 23. Земли историко-культурного назначения

1. Историческими и культурными землями признаются земельные участки, занятые объектами охраны культурных и исторических ценностей, мемориальных парков, исторической среды, мемориальных комплексов, археологических и архитектурных памятников, в том числе сооружений поклонения, исторических и культурных заповедников и заказников, объектами культуры и археологии, армейскими и гражданскими кладбищами, мавзолеями и иными историческими и культурными ценностями.
В целях сохранения визуальной, ландшафтной, исторической и градостроительной среды исторических и культурных объектов в соответствии с законодательством устанавливаются охранные зоны, пределы которых на местности отмечаются специальными знаками. Зоны охраны и использования земельных участков историко-культурного назначения устанавливаются законами и иными нормативными правовыми актами и отражаются в градостроительных и землеустроительных документах.
2. На землях историко-культурного назначения запрещается любая деятельность, противоречащая их целевому и функциональному назначению.
3. На землях историко-культурного назначения у собственников земельных участков и землепользователей земельные участки для нужд государства или общины не изымаются, за исключением случаев, предусмотренных законом.

На землях историко-культурного назначения, в том числе землях исторических и культурных объектов, подлежащих исследованию и консервации, может быть запрещена всякая хозяйственная деятельность, за исключением деятельности, направленной на развитие и обслуживания объектов охранной зоны.

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 зданий и сооружений, охраняемых законом.

Порядок использования земель специального назначения и их ограничения, защитные зоны, положения особого регулирования, порядок ведения градостроительной деятельности устанавливает правительство.

Глава 9.

Земли лесов, вод и запаса

Статья 25. Лесные земли

1. Лесными землями признаются земли, предоставленные или предусмотренные для охраны лесного, животного и растительного мира, сохранения природы, а также земли, не покрытые лесами, но предусмотренные или предоставленные для нужд лесного хозяйства. В состав лесных земель могут быть включены сельскохозяйственные угодья, кустарники, основанные в целях охраны земель лесополосы и иные земли.
2. Функциональное назначение земель лесного назначения устанавливается Лесным Кодексом Республики Армения и схемами использования лесных земель (проект лесопользования).
3. Лесные земли по угодьям подразделяются:
 - 1) Леса.
 - 2) Пахотные земли.
 - 3) Сенокосные земли.
 - 4) Пастбища.
 - 5) Кустарники.
 - 6) Иные земли.
4. 4. Классификация лесных земель по угодьям устанавливается и отражается схемой использования лесных земель.
5. 5. Порядок предоставления лесных земель, условия и ограничения к использованию, особый режим землепользования устанавливаются настоящим кодексом, Лесным кодексом и принятыми в соответствии с ними нормативными правовыми актами и закрепляются в землеустроительных, лесоустроительных и градостроительных документах.

Статья 26. Водные земли.

1. Водными землями признаются территории, занятые водными объектами – реками, природными и искусственными водоемами, озерами, а также территории, выделенные гидротехническими, водно-хозяйственными объектами необходимыми для охраны и использования водных объектов.
2. Водные земли могут быть использованы для постройки и эксплуатации объектов, обеспечивающих удовлетворение потребностей населения в питьевой воде, бытовых, здравоохранительных и других потребностей, а также для водохозяйственных, сельскохозяйственных, природоохранных, промышленных, рыбохозяйственных, энергетических и иных государственных и общинных нужд.
3. 3. Для охраны природных и искусственных водных объектов, требующих особую санитарную защиту, а также для защиты населения от вредного воздействия транспортных и других объектов в соответствии с законодательством устанавливаются зоны санитарной охраны, в которых устанавливаются особые ограничения землепользования, которые закрепляются землеустроительными и градостроительными документами.

4. 4. Порядок использования водных земель устанавливается настоящим кодексом, Водным кодексом.

Статья 27. Земли запаса

1. Землями запаса признаются государственные земли не предоставленные правом собственности, пользования общинам, гражданам и юридическим лицам, а также земельные участки, выведенные в результате консервации из экономического оборота в установленном законодательством порядке.
2. В состав земель запаса могут быть включены неиспользуемые земли, отведенные градостроительными и землеустроительными документами, а также пески, болота и иные неиспользуемые земли.
3. Отчуждение и предоставление земель запаса правом пользования допускается в порядке, установленном настоящим кодексом и нормативными правовыми актами после изменения их целевого назначения.

Глава 10.

Управление земельными ресурсами

Статья 28. Программирование использования земельных ресурсов

1. Земельными ресурсами признаются земли, находящиеся на территории Республики Армения.
2. Программирование использования земельных ресурсов осуществляется на основе социально-экономических, градостроительных, землеустроительных, природоохранных программ и иных документов в целях определения долгосрочных перспектив развития территорий.

Статья 29. Схемы использования и зонирования земель

1. Схема использования и зонирования земель включает распределение земельного участка по целевому назначению, функциональному назначению и угодьям, устанавливает их правовой режим, обосновывает направления рационального использования государственных и общинных в административных пределах общины.
2. В населенных пунктах схемы использования и зонирования земель должны также содержать требования:
 - 1) Плотности застройки.
 - 2) Основных показателей архитектурно-транспортных подструктур, зеленых лесонасаждений, пешеходных дорог, полос санитарной защиты и других компонентах недвижимости в градостроительстве.
 - 3) К распределению необходимых для обслуживания населения социально-хозяйственных и культурных объектов, иному использованию земель в населенных пунктах.
3. Представляемые к схемам использования и зонирования технические требования и критерии и порядок контроля за реализацией схемы устанавливаются правительством.
4. Схемы использования и зонирования земель утверждаются правительством в порядке, установленном законом.
5. Схемы использования и зонирования земель подлежат обязательному исполнению независимо от наличия права собственности на землю и другие имущественные права.

Статья 30. Нормирование и районирование природных сельскохозяйственных земель

1. Районированием природных сельскохозяйственных земель считается их разделение по климатическим условиям, качественным характеристикам земли и учета агробиологических требований сельскохозяйственных растений.
Нормирование земель система правил по использованию земельных участков независимо от прав имущественных и собственности по отношению к ним.

2. На территории Республики Армения земли сельскохозяйственного назначения используются и охраняются в соответствии природным сельскохозяйственным районированием, утвержденным правительством.
3. Требования нормативных правовых актов, направленных на урегулирование природного и сельскохозяйственного районирования и нормирование земель – установленных законом ограничения по отношению к земельному участку и относятся к условиям предоставления земель гражданам и юридическим лицам.
4. Органы государственного и местного самоуправления при определении и утверждении межевых (максимальных и минимальных) размеров и количества земельных участков, находящихся на пользовании, собственности и граждан и юридических лиц учитывают рекомендации о природных, экономических, экологических и социальных условиях, установленные нормативными правовыми актами о природном сельскохозяйственном районировании и нормировании земель.

Статья 31. Землеустройство

1. Землеустройство - комплекс государственных мероприятий, направленных на регулирование земельных отношений, управление земельными ресурсами, ведение единого государственного кадастра недвижимости, организации использования и охраны земель, мониторинга земель, составлении территориальных и внутрихозяйственных программ (документов) по землеустройству.
2. Землеустройство обеспечивает:
 - 1) Программирование рационального использования и охраны земель независимо от субъектов собственности и видов ведения экономики.
 - 2) 2) Разработка общегосударственных и территориальных программ по охране сельскохозяйственных земель.
 - 3) Закрепление земельных участков на местности, подготовка документов о планах и о предоставлении земельных участков.
 - 4) Разработка республиканских, областных, общинных, межобщинных, внутриэкономических, землеустроительных и иных проектов использования и охраны земли.
 - 5) Разработка республиканских и территориальных программ, рабочих проектов по восстановлению нарушенных земель, защите земельных полос от водной и ветровой эрозии, опустынивания, грязевых вод, обвалов, наводнений, заболачивания, засух, отвердения, засоления, заражения от производственных и хозяйственных отходов, радиоактивных и химических веществ, улучшению сельскохозяйственных земель, осваиванию новых земель, охране земли и повышению ее плодородности.
 - 6) Обоснование распределения и разграничения особо охраняемых земель.
 - 7) Описание, закрепление и изменение административных границ земельных участков областей, общин, собственников и землепользователей.
 - 8) Проведение топографических, геодезических, картографических, земельных, геоботанических, исторических и культурных и иных исследовательских работ по землеустройству.
 - 9) Государственный учет земельного фонда, инвентаризация и выявление неиспользуемых, а также нерационально используемых или используемых не в соответствии целевого назначения земель.
 - 10) Составление кадастровых и тематических карт и атласов по состоянию и использованию земельных ресурсов.
 - 11) Ведение единого государственного кадастра недвижимости.
 - 12) Мониторинг земель.
3. Землеустройство проводится по решениям органов государственного управления и местного самоуправления или по инициативе собственников земельных участков и землепользователей. Землеустройство государственного и общинного назначения проводится соответственно за счет государственного и общинного бюджета.
4. Землеустройство проводится на основе научно обоснованных, обсужденных и утвержденных землеустроительных документов.
5. После утверждения органами государственного управления и местного самоуправления требования, установленные проектами землеустройства, подлежат обязательному исполнению собственниками земельных участков и землепользователями.

Для улучшения, охраны отдельных территорий внутриэкономического землеустройства, объединения земельных участков, разделения и рационального использования земель проекты осуществляются по инициативе собственников, землепользователей и за их счет.

6. Землеустроительные работы осуществляют уполномоченные органы, а также лица, имеющие соответствующую лицензию.
7. Порядок организации землеустройства устанавливается Правительством.

Статья 32. Мониторинг земель.

1. Мониторинг земель - система наблюдений, исследований и изысканий о состоянии и цены земель. Оно также включает мониторинг имущества, закрепленного на землях.
2. Все земли Республики Армения являются объектами мониторинга .
Мониторинг земель осуществляется в виде совместных и выборочных наблюдений для установленных промежутков времени.
3. Задачами мониторинга земель являются:
 - 1) Своевременное выявление изменения состояния земли, прогноз этих изменений и выработка рекомендаций по предупреждению и об устранении последствий вредных процессов.
 - 2) Информационное обеспечение необходимого для ведения государственного единого кадастра недвижимости, землеустройства, рационального государственного контроля за охраной и использованием земель, землеустройства, использования земель,.
4. Мониторинг земель может быть общереспубликанским или локальным, в зависимости от целей наблюдения и наблюдаемой территории.
5. Порядок осуществления мониторинга земель устанавливается Правительством.

Статья 33. Единый государственный кадастр недвижимости.

1. Единый государственный кадастр недвижимости это система достоверных сведений об учете земельных участков прочно связанных с ними недвижимости, об их природном, хозяйственном и правовом статусе, о размерах и распределении, их качественных характеристик, о государственной регистрации права собственности и иных имущественных прав и ограничений, об оценке недвижимости.
2. Сведения единого государственного кадастра недвижимости учитываются при программировании охраны и использования земель при предоставлении земельных участков, при изъятии земельных участков для нужд государства и общин, при заключении сделок, связанных с землей, при установлении размеров оплаты за земли, при проведении землеустройства, при оценивании хозяйственной деятельности, направленной на использование и сохранение земли и при осуществлении иных мероприятий.
3. Единый государственный кадастр это единая общереспубликанская система.
4. ведение единого государственного кадастра недвижимости включает:
 - 1) государственный учет, картография земельных участков и прочно связанных с ними недвижимости.
 - 2) Оценивание земельных участков и участков и прочно связанных с ними недвижимости.
 - 3) Государственная регистрация прав собственности и иных имущественных прав на земельные участки, их ограничений включая сервитуты.
 - 4) Создание и управление единого банка сведений о недвижимости.
5. Ведение единого государственного кадастра устанавливается законами и другими правовыми нормативными актами.

Статья 34. Государственный учет земельных участков и имеющейся на них недвижимости

1. Земельные участки и имеющаяся на них недвижимость (здания, сооружения) подлежат государственному учету независимо от вида собственности.

Государственный учет осуществляется для получения целостных данных о земельных участках и качестве и количестве имеющейся на них недвижимости, целевому назначению, угодьях и их функциональному назначению, субъектов собственности и использования.

Для периодического уточнения и учета данных государственного учета, предусматривается:

- 1) Начальный учет.
- 2) Текущий учет
3. Государственный учет осуществляется непрерывно на основе исходных данных начального учета, отражая проделанные в течении года правовые, качественные и количественные изменения в графических и текстовых документах учета.
4. В результате государственного учета земельных участков создается годовой отчет (земельный баланс) земельного фонда Республики Армения на положение от 1 июля каждого года, который утверждает и публикует Правительство.
Порядок организации и осуществления государственного учета устанавливается правительством.

Статья 35. Оценка земли

1. Оценка земли это определение ее кадастровой цены в соответствии с плодородностью, иными физическими и качественными характеристиками, природными и экономическими условиями, районированием земель, зонированием земельных участков, целевым назначениям.
При оценке земли используются данные мониторинга земель, единого государственного кадастра недвижимости, иных исследований и наблюдений о состоянии земель.
2. Оценивание земель осуществляется в целях осуществления различных функций по кадастровым и (или) рыночным ценам.
3. Данные о кадастровых ценах земель применяются при установлении земельного налога и оплаты и при осуществлении других функций по земле.
4. Оценивание земли осуществляется на основе законов и иных нормативных правовых актов.

Глава 11.

Охрана земель

Статья 36. Цели и задачи охраны земель

1. Охрана земель представляет собой комплекс экологических, экономических, организационных, правовых и других мероприятий, направленных на целевое и рациональное использование земель, охрану ограничений их использования, исключения необоснованного изъятия земель из сельскохозяйственного оборота, охрану от водной и ветровой эрозии, заболачивания и засоления, на восстановление и повышению плодородных почв.
2. Задачами охраны земель являются:
 - 1) Сохранение, улучшение и рациональное использования плодородия почв, а также иных полезных качеств.
 - 2) Восстановление нарушенных земель, вовлечения их в хозяйственный оборот.
 - 3) Снятие, сохранение и использование плодородного слоя почвы при проведении работ, связанных с нарушением земель.
 - 4) Охрана земель от водной и ветровой эрозии, наводнений, заболачивания, двойного засоления, отвердевания, загрязнения производственными и хозяйственными отходами, химическими и радиоактивными веществами, опустынивания, оползней, других воздействий, ухудшающих положение земли.
 - 5) Защита сельскохозяйственных и других земель от заражения карантинными и бактериально-паразитическими вредителями, зарастания сорными растениями кустарников, сорняков и иных видов ухудшения состояния земель.

- 6) Осуществлении экологических мероприятий и мероприятий по охране и использованию памятников природы, заповедников, зеленых поясов.
- 7) Установление положений особого регулирования и осуществление мероприятий направленных на них.

Охрана земель осуществляется в соответствии с республиканским и территориальными программам.

3. Владельцы земельных участков, землепользователи обязаны проводить мероприятия, направленные на охрану земель, установленные 1-5 подпунктами 2 пункта настоящей статьи.
4. В целях предотвращения ухудшения земель, восстановления их плодородия в порядке, установленном правительством допускается временное изъятие земель из хозяйственного оборота.
5. При проведении строительных работ и работ по добыче полезных ископаемых плодородный слой почвы снимается и используется для улучшения малопродуктивных земель.
Запрещается продажа плодородного слоя почвы.
Порядок использования плодородного слоя почвы устанавливает правительство.
6. Охрана и рациональное использование земель осуществляется на основе республиканских и территориальных, землеустроительных и экологических программ.
7. В целях охраны здоровья человека и окружающей природной среды правительство устанавливает предельно допустимые нормы вредных веществ, бактерий и других биологических веществ, загрязняющих почву, сорняков, вредителей растений и заболеваний.
8. Необходимые мероприятия, направленные на охрану земель, осуществляют их собственники и пользователи за свой счет.
В соответствии с республиканскими и территориальными программами работы государственной охраны земель проводятся за счет государственного (общинного) бюджета.

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

1. При проектировании, эксплуатации и перестройке новых зданий и строений, при внедрении новых технологий должны предусматриваться и проводится мероприятия, направленные на охрану земли, соблюдение экологических, санитарно-гигиенических и иных специальных требований (норм, правил, нормативов).
2. Вредное воздействие на землю и эффективность предусмотренных мероприятий оценивается на основе как комплексных так и экологических, санитарно-гигиенических и иных экспертиз.

Статья 38. Использование земель, подвергнувших заражению в результате техногенных, эпидемических и других иных явлений

1. Земельные участки, подвергнувшиеся заражению в результате техногенных, эпидемических и других вредоносных явлений, в которых не обеспечивается получение продукта, соответствующего установленным требованиям (нормам, правилам, нормативам), выводятся из сельскохозяйственного оборота и могут быть переведены в категорию земель резервного фонда для их консервации. Производство и реализация сельскохозяйственных продуктов на подобных землях запрещается.
2. Порядок использования земель, подвергнувшихся заражению в результате техногенных, эпидемических и других вредных явлений, установления защитных зон, порядок охраны жилых домов, производственных и социально-культурных объектов на этих землях, проведения мелиоративных и культурно-технических работ устанавливает правительство, учитывая предельно допустимые нормативы вредного воздействия.

Глава 12.

Контроль за применением земельного законодательства, использованием и охраной земель

Статья 39. Задачи государственного контроля за использованием и охраной земель

Основными задачами контроля за земельным законодательством, охраной и использованием земель, целевым использованием земельного фонда являются обеспечение соблюдения земельного законодательства, установленных специальных требований (норм, правил, нормативов), осуществление мероприятий органами государственного управления и местного самоуправления, их должностными лицами, гражданами и юридическими лицами, направленными на охрану и рациональное использование земель.

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

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

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

1. Государственный уполномоченный орган осуществляет контроль за:

- 1) Использованию земельного фонда в соответствии с его целевым назначением.
- 2) Соблюдением требований земельного законодательства.
- 3) Деятельностью органов территориального управления, осуществляемой в сфере земельных отношений.
- 4) Осваиванием новых земель.

3. Уполномоченный государственный орган в установленном законом порядке и случаях может дать обязательные для исполнения указания, наложить административные штрафы, а также вносить извещения в компетентные органы о привлечении к установленной законом ответственности нарушителей требований земельного законодательства.

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

1. Марзпет осуществляет контроль за:

- 1) Деятельностью глав общин в сфере земельных отношений.
- 2) Осуществлением генеральных схем населенных пунктов, схем зонирования и использования общинных земель.
- 3) Выполнением мероприятий по предоставлению земельных участков, являющихся собственностью государства и общин, изъятию, изыманию арендной платы и налогов с земельных участков, охране земель.
- 4) Проведению республиканских и территориальных проектов на территории области.
- 5) Соблюдением землепользователями требований земельного законодательства, целевому использованию земельного фонда на территориях, находящихся вне административных границ общин.
- 6) Охраной межевых знаков области (марза).

2. Марзпет пресекает, приостанавливает и устраняет незаконное землепользование в территориях, находящихся вне административных границ области, а также в предусмотренных законом случаях налаживает административные штрафы.

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

-

1. 1. Глава общины осуществляет контроль за:

- 1) Исполнением требований земельного законодательства землепользователями.
- 2) Использованием земельных участков в соответствии с их целевым и функциональным назначением.
- 3) Охраной границ межевым знаком землепользования.
- 4) Мероприятиями по охране земель.
- 5) Выведением, охраной и использованию плодородного слоя почв при проведении работ, связанных с нарушением земли.

2. Глава общины пресекает, приостанавливает и устраняет незаконное землепользование в территориях в пределах административных границ общины, в предусмотренных законом случаях налаживает административные штрафы, а также представляет в уполномоченные органы сведения о привлечению к установленной законом ответственности лиц, совершивших правонарушение.

Особенная часть

Глава 13.

Права граждан и юридических лиц на земельные участки

Статья 44. Право собственности граждан и юридических лиц на земельные участки и другие имущественные права

- 1) Право собственности граждан и юридических лиц на земельные участки это право владения, пользования и распоряжения земельными участками по своему усмотрению с соблюдением установленных законом ограничений и иных условий.
- 2) Право собственности граждан и юридических лиц на земельные участки возникает на основе приватизации государственных и общинных земель, унаследования, купли-продажи, дарения и иных сделок и юридических фактов связанных с землей.

Статья 45. Право общей собственности, право общего пользования земельными участками

1. Земельный участок состоящий на собственности, использовании двух или более лиц принадлежит им соответственно по праву общей собственности, общего использования.
2. Право общей собственности к земельному участку возникает правом собственности двух или более лиц при прохождении того земельного участка, который не может быть разделен без изменение его целевого назначения или не подлежит разделению законом, а также при добровольном объединении землевладельцами принадлежащих им земельных участков на основе договора в один земельный участок.
3. Законами и другими правовыми актами, документами по землеустройству и градостроительству устанавливаются минимальные размеры земельного участка, менее которых не разрешается отделение земельного участка от общей собственности (по закону – неразделимые земельные участки).
4. Перестройка здания, постройки принадлежащей одному из владельцев не приводит к увеличению его доли в общем земельном участке без согласия других собственников.
5. Владение, распоряжение и использование земельного участка, находящегося под общей собственностью осуществляется в порядке, предусмотренном Гражданским Кодексом.

Статья 46. Предоставление земельного участка на использование

Собственник предоставляет земельный участок на безвозмездное (постоянно) пользование или правом аренды.

Статья 47. Право безвозмездного (постоянного) пользования земельным участком

1. 1. Безвозмездным (постоянным) пользованием земельным участком считается право владения и пользования земельным участком безвозмездно предоставленного другому лицу собственником правом пользования.
2. 2. В случаях, предусмотренных 1 пунктом 75 статьи настоящего Кодекса пользователи земельных участков, предоставленных правом безвозмездного (постоянного) пользования с согласия органов государственного управления и местного самоуправления могут передать участки в аренду, а также добровольно отказаться от них, если иное не предусмотрено договором.
3. 3. Правоотношения, связанные с правом безвозмездного пользования регулируются Гражданским Кодексом.

Статья 48. Право аренды земельного участка

1. Право аренды земельного участка - право временного пользования земельным участком за плату по условиям договора аренды.
Собственник земельного участка по договору может передать арендатору в субаренду и права отдавать земельный участок в залог.
Граждане и юридические лица, которым органами государственного и местного самоуправления были предоставлены земельные участки на арендных условиях, могут с разрешения этих органов их земельные участки обменять или добровольно отказаться от них.
2. В аренду могут быть переданы земельные участки, являющиеся собственностью государства и общины, юридических лиц и граждан.
Право аренды по арендованному земельному участку с согласия арендодателя может быть вложено в качестве инвестиции в уставный капитал юридических лиц в соответствии с их уставами, а также передано в субаренду.
3. Аренда земельных участков, являющихся собственностью государства и общин не может быть на срок более чем 99 лет, за исключением земель сельскохозяйственного назначения, сроки аренды которых устанавливается до 25 лет, причем арендатор при заключении договора аренды на прежних или новых условиях или при приобретении данного участка в случае его отчуждения имеет преимущественное право.
4. Право аренды земельных находящихся в государственной и муниципальной собственности предоставляется на конкурсной основе через публичные торги.
Случаи предоставления земельных участков без конкурса устанавливается правительством.
5. При заключения договора на аренду право приоритетности в рамках сроков аренды передается в порядке правопреемства, если другие не предусмотрено законом или договором.
6. В случае замены арендодателя договор на аренду может быть приостановлен только в случаях и порядке, предусмотренным Гражданским Кодексом.

Статья 49. Ограничения прав на земельный участок

1. Права на земельные участки, предоставленные или приобретенные из земель, находящихся в собственности государства и общин или по иным основаниям могут быть ограничены:
 - 1) Запретом определенных лиц их продажи или отчуждения другим образом или обязанностью определенных лиц отчуждения в любой момент или в определенный срок.
 - 2) Запретом передачи в аренду или субаренду.
 - 3) Правом приоритетности покупки уставленной ценой в случае продажи.
 - 4) Условием передачи в качестве наследства определенным наследником (для сельскохозяйственных земель).

- 5) Условием начала и завершения или освоения земельного участка в определенных сроках по согласованному в установленном порядке проекту.
 - 6) Требованием охраны геодезических точек, находящихся на земельном участке.
 - 7) Запретом изменения внешнего вида недвижимости разрушения зданий и строений, ремонта, без согласования в установленном порядке.
 - 8) Условием строительства, ремонта и охраны дороги или ее части.
 - 9) Запретом отдельных видов деятельности.
 - 10) Запретом изменения целевого использования земельного участка.
 - 11) Условием экологических требований или условием проведения определенных работ, включая охрану животного мира, почвенного слоя, редких растений, памятников природы, истории и культуры, объектов археологии.
 - 12) Условием предоставления другим лицам права на охоту, рыболовство, собирание диких растений на своем земельном участке в установленном сроке и в установленном порядке.
 - 13) Условием сохранения существования диких животных, природной среды и путей миграции.
 - 14) Другими обязательствами, ограничениями или условиями.
2. Ограничения прав на земельный участок устанавливаются непосредственно законами, иными правовыми, 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 быть установлен с согласия собственников земельных участков или в судебном порядке.
2. Собственник земельного участка в праве требовать, включая судебный порядок, предоставления сервитута для охраны и эксплуатации земельного участка.
3. Земельный участок может быть обременен следующими сервитутами:
 - 1) Для прохода или проезда через земельный участок.
 - 2) Для проведения эксплуатации и ремонта через земельный участок линий электропередачи, трубопроводов водоснабжения и газоснабжения.
 - 3) Для проведения дренажных работ в целях улучшения земли другого земельного участка.
 - 4) Для забора воды из земельного участка.
 - 5) Для прогона скота через земельный участок, сенокоса, пастьбы скота в промежутке времени в соответствии с местными условиями и обычаями.
 - 6) Для проведения как частных так и публичных исследовательских, изыскательных и иных работ.
 - 7) Для беспрепятственного приближения к геодезическим точкам, историческим и археологическим памятникам, находящимся в пределах земельного участка.
 - 8) Для опоры зданий, сооружений своего земельного участка на приграничный земельный участок или имеющиеся в нем здания, сооружения или для того, чтобы повесить на определенной высоте над земельным участком.
 - 9) Для ограничения высоты зданий, сооружений в приграничном земельном участке.
 - 10) Для создания в граничащем земельном участке защитных лесонасаждений и других природоохранных объектов.
 - 11) Иных сервитутов, без которых невозможно удовлетворить необходимые требования целевого использования земельного участка.
4. Сервитут может быть установлен по отношению к находящемуся в любом праве земельному участку и может быть временным и (или) постоянным.

Сервитут должен по мере возможности меньше обременять земельный участок.

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

6. Сервитуты подлежат государственной регистрации.

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

По требованию собственника земельного участка, обремененного сервитутом, сервитут может быть прекращен в случае исчезновения оснований или случае изменения его целевого использования.

Если земельный участок не может быть использован по своему целевому и функциональному назначению в результате обременения сервитутом, собственник в праве потребовать прекращения сервитута или изменения его целевое назначение в судебном порядке.

Статья 51. Основания возникновения прав на земельные участки

Права граждан и юридических лиц на земельные участки, а также ограничения прав использования земельных участков возникают:

- 1) Из решений органов государственного управления и местного самоуправления и подписанных с ними договоров.
- 2) Из договоров между гражданами и юридическими лицами, связанными с земельным участком и иных сделок.
- 3) Из силы давности приобретения.
- 4) Из судебных актов, устанавливающих право на земельный участок.
- 5) Из иных действий граждан и юридических лиц, а также иных происшествий, с которыми закон или иной правовой акт связывает возникновение прав на земельные участки и обязательные условия их использования.

Статья 52. Документы подтверждающие права на земельные участки

-

1. Документами, подтверждающими права на земельный участок признаются документы, предусмотренные Гражданским кодексом, настоящим кодексом и законом Республики Армения "О государственной регистрации прав на имущество".
2. Документы, выданные прежде о правах на земельные участки в случае заключения сделок отчуждения недвижимости сдаются в государственный орган, ведущий единый кадастр недвижимости.
3. Права, возникающие из документов, выданных органами государственного и местного самоуправления о правах на земельные участки действительны после регистрации в установленном порядке и действуют на всей территории Республики Армения.
4. Документы, приобретенные или выданные до 6 мая 1999 о правах на земельные участки имеют юридическую силу, не подлежат перерегистрации и являются основой для заключения сделок по недвижимости.

Статья 53. Государственная регистрация прав на земельные участки

1. Права государства, общин, граждан и юридических лиц на земельные участки – право собственности, право пользования, залог, ипотек, сервитуты, а также в предусмотренных законом случаях иные имущественные права, их возникновение, переход, изменение, прекращение подлежат государственной регистрации.
2. Государство не гарантирует защиту не зарегистрированных прав на земельный участок и неприкосновенность.
3. Порядок государственной регистрации и отказа в регистрации устанавливается законом Республики Армения "О государственной регистрации прав на имущество".

Статья 54. Момент возникновения прав на земельные участки

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

Глава 14.

Государственная и общинная собственность на землю

Статья 55. Государственная собственность на землю

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

Государство может купить у общин, граждан и юридических лиц земельные участки правом собственности.

Статья 56. Земли, принадлежащие правом собственности городским и сельским общинам

1. К собственности городских и сельских общин принадлежат земли, находящиеся в пределах данной общины, за исключением земель, принадлежащих государству, гражданам, юридическим лицам и другим субъектам собственности.
Земли государственной собственности находящиеся в пределах административных границ общины после вступления настоящего кодекса в силу в течение двух лет решением правительства отделяются и на основе плана земельного участка безвозмездной правом собственности передаются общинам.
К собственности общины могут принадлежать также земельные участки, находящиеся вне пределов общины и переданные в собственность общины или приобретенные общиной.
2. В целях развития городских, сельских общин государство из земель, находящихся под своей собственностью предоставить общинам земельные участки правом безвозмездной собственности.
3. В случае отказа владельцев от земельных участков, находящихся в пределах административных границ принадлежащим правом собственности гражданам, юридическим лицам или в случае приостановления права на земельный участок на основах, установленных статьей 102 настоящего кодекса, эти участки переходят в собственность общин.
4. Органы местного самоуправления в порядке, установленном Гражданским кодексом могут для нужд общины изъять принадлежащие гражданам и юридическим лицам земельные участки при возмещении их рыночной цены.
5. Глава и совет старейшин общины управляют и распоряжаются земельными участками, находящимися в собственности общины в порядке, установленном Гражданским кодексом, настоящим кодексом, иными законами и нормативными правовыми актами.
6. Объединения, мена и распределение земель между отдельными общинами производится в установленном законом порядке.
7. Органы местного самоуправления регулируют земельные отношения в пределах своей компетенции.
Акты органа местного самоуправления, установленные Гражданским Кодексом, настоящим кодексом и иными законами действуют в пределах всей общины и подлежат обязательному исполнению собственниками, пользователями земельных участков.
8. На основе решений органов местного самоуправления земельные участки, принадлежащие общинам правом собственности могут быть проданы или сданы гражданам и юридическим лицам правом собственности или пользования в порядке, установленном Гражданским кодексом и настоящим кодексом.

Статья 57. Предоставления земельных участков, находящихся в собственности государства и общин

1. 1. Земельные участки, находящиеся в собственности государства и общин предоставляются правом собственности или пользования.

2. 2. Земельные участки предоставляются в соответствии и на основе схем использования и зонирования, генеральных планов населенных пунктов.
3. 3. Схемы использования и зонирования земель, находящихся в пределах административных границ общин, генеральные планы составляются главами общин, а схемы зонирования земельных участков, находящихся вне административных границ общин составляются марзпетами. После согласования схем использования и зонирования земель и генеральных планов населенных пунктов с государственными органами, они представляются на утверждение правительства.
4. 4. Правительство, утвердив схемы использования и зонирования земель и генеральных планов населенных пунктов, одновременно позволяет изменить целевое назначение земельных участков схемами использования и зонирования земель, по очередности, установленной генеральными планами населенных пунктов, уполномочивает глав общин и марзпетов, в порядке, установленном настоящим кодексом и иными законами и принятыми на их основе нормативными правовыми актами, в рамках их компетенции, предоставлять земельные участки с правом собственности или пользования.
5. 5. Предоставленные в течение года земельные участки, после регистрации в установленном порядке, отражаются в ежегодных земельных отчетах, которые орган, осуществляющий государственный учет земельных участков в установленном законодательством порядке представляет на утверждение правительства.
6. 6. На территориях, находящихся вне административных границ общин предоставление земельных участков, являющихся государственной собственностью производится в установленном настоящим кодексом порядке.
7. 7. Порядок предоставления земельных участков, находящихся в государственной собственности, устанавливается правительством.

Статья 58. Основания отклонения предоставления земельных участков и их обжалование

1. 1. Заявки о предоставлении земельного участка гражданам и юридическим лицам могут быть отклонены, если:
 - 1) 1) Отмеченная в заявлении цель использования земельного участка не соответствует градостроительным и землеустроительным документам.
 - 2) 2) Предоставления земельного участка может нарушить права и защищаемые законом интересы других лиц.
- Заявления для предоставления земельных участков для расширения существующих объектов могут быть отклонены также, если предмет заявления земельный участок может как отдельная имущественная единица быть предоставлена через публичные торги, а также, если в результате предоставления земельного участка возникнет необходимость установления дополнительного сервитута.
2. 2. Заявления о предоставлении земельных участков могут быть отклонены также на основании законов и других нормативных правовых актов.
 3. 3. Решения органов государственного управления и местного самоуправления по отклонению заявлений о предоставлении земельных участков могут быть обжалованы в суде.
 4. 4. Нарушение сроков, установленных для рассмотрения заявления о предоставлении земельного участка считается отклонением заявки.
 5. 5. Судебные акты являются основанием предоставления земельных участков и оформления прав на земельные участки.

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

1. 1. План земельного участка это геодезическая схема (карта) земельного участка, начерченная по установленному для использования масштабу, в котором, в пределах данного земельного участка, в момент последней съемки (выемка) и согласно последнему проекту землеустройства, отображены состояние и границы земельного участка.

2. 2. Для предоставления земельного участка, до принятия решения по его предоставлению, границы участка предварительно устанавливаются на местности и на карте органами местного самоуправления (в Ереване – мер Еревана).
3. 3. План земельного участка и описание, установление межевых знаков производятся за счет получателя земельного участка. План и описание земельного участка составляют и устанавливают его границы на местности уполномоченные государственные органы или частный предприниматель, имеющий лицензию на проведение землеустроительных работ или юридические лица.
Утвержденный план земельного участка составляет неотделимую часть документов, подтверждающих права на участок.
Оригиналы планов земельных участков сохраняются в органах, предоставляющих земельный участок и в едином государственном кадастре недвижимости, от которых предоставляются копии в установленном порядке.
4. 4. В порядке, установленном настоящей статьей определяются границы отчужденной части земельного участка.

Статья 60. Земли не передающиеся гражданам и юридическим лицам правом собственности

Запрещается передавать гражданам и юридическим лицам те земельные участки, являющиеся собственностью государства или общины, которые:

- 1) 1) Являются объектами исторических и культурных ценностей.
- 2) 2) Из особо охраняемых территорий природы государственные природные питомники, государственные заповедники природы, памятники природы, национальные парки, лесоводческие парки, ботанические сады , а также резервированные для этих целей территории.
- 3) 3) Являются целительными санаторными местами в районе границ защищаемых законом территорий санитарной охраны, список которых устанавливает правительство.
- 4) 4) Заняты являющимся государственной собственностью лесом.
- 5) 5) Являются землями водных объектов, входящих в состав водного фонда или государственных мелиоративных систем, список которых устанавливает правительство.
- 6) 6) Являются землями общего пользования в населенных пунктах (площади, улицы, дороги, берега рек, парки, рощи, сады, пляжи и другие территории общего пользования).
- 7) 7) Расположения полезных ископаемых, учтенных и зарегистрированных государством.
- 8) 8) Подвигнуты радиоактивному и химическому загрязнению, биогенному заражению.
- 9) 9) По установленному правительством списку представлены государственным научно-исследовательским организациям (образовательным, селекционным, и т. д.) до их ликвидации в установленном порядке.
- 10) 10) Заняты вне пределов административных границ общины пастбищами общего пользования, тропами животных, дорогами, природными колодцами, источниками и решениями органов местного самоуправления, другими объектами.
- 11) 11) Являются землями, отделенными для водных объектов и береговых полос бассейнов, автомобильных, железнодорожных дорог общего пользования, трубопроводными и для другого транспорта отделенных полос, электропроводящих линий, систем магистрального водоснабжения и водоотвода, газопроводов, каналов, а также для их перспективного развития.
- 12) 12) Являются спорными территориями до разрешения споров.
- 13) 13) Являются землями особого назначения, воинскими и гражданскими кладбищами.
Законом могут быть установлены другие земельные участки не передающиеся правом собственности гражданам и юридическим лицам.

Глава 15.

Отчуждение земельных участков, являющихся собственностью государства и общин

Статья 61. Уполномоченные органы, осуществляющие отчуждение земельных участков, являющихся собственностью государства и общин

Отчуждение земель, являющихся собственностью государства и общин осуществляют:

В административных границах общин – главы общин (в городе Ереван – мер Еревана).

Вне административных границ общин – марзпеты.

В случае приватизации юридических лиц – уполномоченный правительством орган в порядке, установленном настоящим кодексом и иными законами о приватизации.

Статья 62. Общие условия приватизации земельных участков

1. 1. Приватизация земельных участков это предоставления гражданам и юридическим лицам земельных участков от земель, находящихся в собственности государства и общин.
2. 2. Принадлежащие государству и общинам и находящиеся правом использования (до истечения его сроков) у граждан и юридических лиц земельные участки не могут быть отчуждены другому лицу, если договор не был расторгнут в установленном порядке.
3. 3. Земельный участок может быть приватизирован собственником (собственниками) зданий, строений, находящихся на нем.
4. 4. Если в здании, строении (включая в новопостроенных, примыкающих зданиях, постройках) остается доля государственной или общинной собственности, то земельный участок не подлежит приватизации, если иное не предусмотрено настоящим кодексом или иными законами.
5. 5. По желанию и за счет собственника границы земельного участка могут быть отмечены на местности межевыми знаками, за исключением земель, сельскохозяйственного назначения, приусадебных и садоводческих земель, порядок отмечания границ которых устанавливает государственный уполномоченный орган.
6. 6. Используемый разными лицами, занятый более чем одним объектом, отмеченный межевыми знаками земельный участок может быть продан или правом общей собственности передан в собственность при условии включения в договоре обязательства всех заявителей о подчинении режиму общей собственности земельного участка, если они пришли к согласию по их долям по земельному участку и соглашение сформулировано договором.
7. 7. Территории приватизируемого земельного участка должны быть уточнены таким образом, чтобы максимально исключить необходимость установления сервитута.
8. 8. Ширина береговой полосы пограничных рек и бассейнов Республики Армения, которая не подлежит приватизации, устанавливается законом Республики Армения "О государственной границе Республики Армения" и иными законами.
9. 9. Продажа земельных участков, занятых бюджетными и государственными ведомствами государства и общин не разрешается до их ликвидации в установленном порядке.
10. 10. Запрещается приватизация земельных участков тех производственных объектов, которые социальными и экологическими программами должны быть выведены от межевого знака населенного пункта и перенесены в другое место.
11. 11. Передача застроенных земельных участков правом собственности осуществляется в соответствии с градостроительными документами с учетом предусмотренного целевого назначения.
В случае несоответствия текущего пользования земельным участком с предусмотренным, приватизация не осуществляется.
12. 12. До вхождения в силу соответствующего решения не подлежат приватизации те спорные земельные участки, по которым проводятся судебные слушания.
Запрет относится также случаям судебных споров о принадлежности зданий, строений, находящихся на земельном участке.
13. 13. Для приватизации земельного участка гражданин или юридическое лицо обязано представить:

Статья 63. Отчуждение земель, являющихся государственной и общинной собственностью

Земельные участки государственной и общинной собственности отчуждаются для использования в целях не запрещенных законодательством. Подлежащие отчуждению

земельные участки определяются на основе схем использования и зонирования земель, генеральным планам населенных пунктов.

Земельные участки государственной собственности отчуждаются:

- 1) Через безвозмездную передачу права собственности.
- 2) Через непосредственную продажу.
- 3) Через аукцион.

Статья 64. Безвозмездное предоставление правом собственности земельных участков, принадлежащих государственной и муниципальной собственности

1. Земельные участки государственной и муниципальной собственности правом собственности безвозмездно предоставляются для сельскохозяйственной деятельности и для постройки и обслуживания приусадебного или частного заселенного дома:

1) В пограничных, горных, высокогорных, пострадавших от землетрясения покинутых населенных пунктах (список утверждает правительство) тем семьям, которые прежде не пользовались приватизацией земель, не получали (приобретали) земельные участки для строительства приусадебного или жилого дома и его обслуживания.

2) Тем проживающим в Республике Армения семьям, которые желают устроиться на постоянное жительство в тех населенных пунктах, отмеченных в подпункте 1 пункта 1 настоящей статьи.

3) Переселенцам по решению правительства Республики Армения.

4) Семьям погибших и ставших инвалидами борцов за свободу, имеющих шесть и более детей проживающих в осуществивших приватизацию земли общинах, двусторонне осиротевшим детям, которые не пользовались приватизацией, в прошлом не получали (приобретали) земельный участок для строительства и обслуживания приусадебного или жилого дома.

Размер земельного участка, предоставляемого правом собственности для сельскохозяйственной деятельности семьям, пользующимся безвозмездным предоставлением земельного участка устанавливается семья-член семьи соотношением не более чем размер приватизированный в данной общине надел, а размер приусадебных земельных участков – землеустроительными и градостроительными документами. В случае их отсутствия размеры устанавливаются правительством.

Использование земельных участков, безвозмездно предоставленных для сельскохозяйственной деятельности запрещается.

- 5) Осужденным или одному из их наследникам первой очереди, которые не пользовались приватизацией земли, прежде не получали (приобретали) земельный участок для стройки или обслуживания приусадебного или заселенного дома в тех населенных пунктах, в которых они проживали на момент заключения.
2. В случае фактического использования приватизированного земельного участка или каждую единицу земельного участка более чем на 20 процентов в течении осуществления работ первой государственной регистрации в результате кадастровой картографии в документах, подтверждающих право на недвижимость признается право собственности на отмеченный земельный участок, если:
- 1) зонирования разделения земель общины или генеральным планом населенного пункта данный надел не предусмотрен для использования по иному целевому или функциональному назначению.
 - 2) Землепользование не препятствует использованию других земельных участков по целевому или функциональному назначению.
 - 3) Земельный участок не вовлечен в зоны отчуждения инженерно транспортных объектов (автодороги, железнодорожные дороги, сети электропередачи, водоснабжения, водоотвода, связи, газопроводов, водоемов) и в предусмотренных для сервиса территориях, зонах охраны археологических, историко-культурных памятников, участках, представляющих экологическую ценность.

- 4) Если пользователь отказывается купить или арендовать земельный участок, имеющий большую, чем установленный размер, то участок продается с аукциона.
- 5) В случаях, предусмотренных пунктом 1 настоящей статьи срок безвозмездного предоставления земельных участков, являющихся государственной собственностью, устанавливается в два года.
- 6) На основах, определенных пунктом 2 и 3 настоящей статьи земельные участки, принадлежащие к государственной собственности предоставляются один раз - во время первой государственной регистрации прав на имущество.
- 7) По смыслу, указанному пунктом 1 настоящей статьи, семьей считается союз граждан, ведущих совместную жизнь супружескими связями, под уходом которых есть один или более детей.

Статья 65. Порядок безвозмездного предоставления правом собственности земельных участков, являющихся государственной и муниципальной собственностью

1. Находящийся в административных границах общины и являющийся государственной собственностью земельный участок безвозмездно предоставляется главой общины при согласии совета старейшин в установленном настоящей статьей порядке.
Глава общины информирует население о безвозмездном предоставлении земельного участка правом собственности через средства массовой информации или другими средствами.
2. Заявления граждан принимаются настоящей статьей в течение одного месяца со дня информирования.
После истечения сроков принятия заявления в течении пяти дней каждое заявление рассматривается в установленном законодательством порядке.
3. По заключительным результатам жеребьевки составляется протокол, в котором отмечается информация о размере и цене земельных территорий, приобретенных гражданами с аукциона, угодий, целевого и функционального назначения, имущественных прав и ограничений, включая наличие сервитутов.
4. По правилам договора о пожертвовании между сторонами на основе протокола заключается договор об отчуждении земельного участка.

Статья 66. Прямая продажа земельных участков, являющихся государственной собственностью

1. Прямая продажа земельных участков, являющихся государственной собственностью производится:
 - 1) Гражданам и юридическим лицам или их правопреемникам для охраны и обслуживания приватизированных предприятий и многоквартирных зданий.
 - 2) Иностранным государствам и международным организациям, предусмотренными международными договорами Республики Армения для дипломатических и представительских целей.
 - 3) Гражданам и юридическим лицам Республики Армения принадлежащие к государственной собственности земельные участки, которые до вступления настоящего кодекса в силу в порядке, предусмотренном законодательством были предоставлены на использование в целях строительства и обслуживания зданий, строений общественного или производственного назначения.
 - 4) Лицам, имеющим преимущество покупки законами и договорами.
2. Стоимость прямой продажи земельного участка устанавливается размером кадастровой цены данного земельного участка.

Кадастровые цены земель, по целевому назначению, ежегодно утверждает правительство.

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

1. Продажа земельных участков, являющихся государственной собственностью, за исключением случаев, предусмотренных статьями 65 и 66 настоящего кодекса, производится с аукциона.
2. Стартовая цена аукциона не может быть меньше 30 процента кадастровой цены земли.

Стартовая цена аукциона для каждой общины (города Еревана), а также для каждой отдельной части общин устанавливает глава общины (в г. Ереване – мер Еревана), согласуя с советом старейшин (в Ереване – с советом Еревана).

3. Порядок организации и проведения аукциона устанавливается Гражданским Кодексом, настоящим кодексом и законом о публичных торгах.

Статья 68. Организация и проведение аукциона

1. Организатором аукциона является глава общины (в Ереване – мер Еревана).
2. Организатор за месяц до начала аукциона через прессу и другие средства массовой информации объявляет место, день, час проведения аукциона, место нахождения земельного участка, пароль, стартовую цену, цель использования, размеры, данные о наличии дорог, водноса, канализации, линий электропередачи. Газопровода (в случае сельскохозяйственных земельных участков – также качественные свойства), а также о наличии ограничений по данному земельному участку (включая сервитуты).
3. Желаящие принять участие в аукционе представляют заявку, квитанцию выплаты в размере, установленной за участие и паспорт.
4. Заявка на участие в аукционе не принимается, если заявитель не является субъектом права собственности земельного участка, установленного настоящим кодексом.
5. Участники аукциона в день проведения аукциона вносят задаток в размере 5 процента от стартовой цены данного земельного участка.

Если участник аукциона не победил, задаток сразу же возвращается ему. Если участник победил, то сумма задатка входит в цену продажи.

6. Прием заявок и регистрация участников прекращается за три дня до проведения аукциона. Аукцион проводится в закрытом порядке, в котором участвуют только зарегистрированные участники, организатор и регистратор.

О способе проведения аукциона указывается в извещении о проведении аукциона.

7. С момента начала аукциона вход в зал запрещается.

Аукцион начинается, если число торгующих больше одного.

В случае не проведения аукциона в первый раз, второй аукцион организуется и проводится в порядке и в сроки, установленными настоящей статьей, за исключением аукциона земельных участков сельскохозяйственного назначения, который проводится в течении семи рабочих дней, обеспечивая публичность необходимой информации. По результатам каждого аукциона составляется отдельный протокол, который включает в себе данные о месте проведения аукциона, сроков, участниках и организаторе, результатах и течении аукциона.

8. Победителем аукциона считается участник, предложивший наиболее высокую цену.

Если аукцион не проводится во второй раз, то земельный участок может быть отчужден прямой продажей по установленной стартовой цене. В случае прямой продажи преимущество купли имеют жители данной общины.

9. Протокол подписывают организатор, протоколист и, по желанию, участники аукциона. Протокол сохраняется соответственным органом, организовавшим аукцион.

Статья 69. Признание аукциона несостоявшимся

1. 1. Аукцион считается несостоявшимся, если была представлена одна заявка участия, или победившее в аукционе лицо отказалось от приобретения земельного участка или в предусмотренных законом иных случаях.
2. 2. Предоплата победившего в аукционе и отказавшегося приобрести земельный участок лица не возвращается. Оно лишается права покупки земельного участка через прямую продажу.
3. 3. О несостоявшемся аукционе составляется соответственный протокол.

Статья 70. Оформление результатов аукциона и передача права собственности

1. 1. Лицо, победившее в аукционе в течении 10 дней обязано полностью выплатить полученную в результате аукциона цену. Если цена не выплачивается в установленные сроки, то победившим считается лицо, предложившее вторую высокую цену во время торгов, которое также обязано в течении 10 дней полностью выплатить эту сумму.
2. 2. После выплаты полностью суммы, в течении двух дней, между сторонами заключается договор отчуждения, который ратифицируется в нотариальном порядке и подлежит государственной регистрации.

Статья 71. Отчуждение права собственности на земельный участок посредством мены

1. 1. Отчуждение права собственности на земельный участок посредством мены между владельцами производится:

- 1) 1) В целях повышения эффективности использования земельного участка.
- 2) Для ликвидации чересполосицы, раздробленности, отрезанности земельного участка.
- 4) Для объединения или разделения земельного участка.

2. Мена земельных участков принадлежащих государственной собственности производится в порядке, установленном правительством через уполномоченный орган.

3. Мена земельных участков принадлежащих муниципальной собственности производит глава общины с согласия совета старейшин и согласно документам по градостроительству и землеустройству.

Статья 72. Предоставления земельного участка силой права давности приобретения

1. Граждане и юридические лица имеют право давности по приобретению права использования к тем земельным участкам земель государства и общины, которые владеют без юридического оформления и используют непрерывно и очевидно более чем десять лет, если земельные участки соответствуют требованиям, установленным 2-ым пунктом 64-ой статьи данного кодекса.

Право давности приобретения это право приоритетности этих лиц юридически оформить право их использования по этим земельным участкам в случае возникновения возможности предоставления другим лицам эти земельные участки.

В случае взятия подобных земельных участков для другого земельного участка лицам, имеющим право давности приобретения, должен быть взамен предоставлены другие земельные участки, или должны компенсироваться их потери на основаниях, предусмотренных 1 пунктом данного кодекса.

2. Граждане и юридические лица, которые более чем десять лет непрерывно, явно и добросовестно, но без юридического оформления их прав пользуются землями государства и общины, имеют право приоритетности приобретения земельных участков правом собственности от этих земель, если приобретение правом собственности этих земель не запрещено или, если они продаются или безвозмездно предоставляются для одного и того же целевого назначения и, если земельные участки соответствуют требованиям, установленным 2-ым пунктом 64-ой статьи данного кодекса.

Право давности приобретения предоставляется по решениям государственных и органов местного самоуправления или в судебном порядке.

3. Возникновения права собственности силой давности приобретения к земельному участку, принадлежащему другому владельцу регулируется Гражданским кодексом.

Статья 73. Застройка земельного участка

1. Граждане и юридические лица, получившие земельные участки правом собственности и пользования из земель государства и общин, или приобретшие их в результате сделок, связанных с недвижимостью, в праве в соответствии с законодательством по охране градостроительных, квартирных, природных и культурных памятников, исторической среды и с иным законодательством осуществлять строительство или разрушать и перестраивать приобретенные ими здания, строения с условием выполнения своих обязанностей ограничений по использованию земельных участков.

2. Строительство начинается после согласования его проекта в установленном порядке и утверждения и получения разрешения для строительства от органа государственного управления и местного самоуправления.

3. На земельных участках, предоставленных правом аренды разрешается строить здания, строения, которые, после истечения сроков пользования землей, передаются собственнику земли, если иное не предусмотрено договором.

Статья 74. Предоставление права застройки земель, являющихся собственностью государства и общин

1. Право застройки земель, являющихся собственностью государства и общин может быть предоставлено на конкурсной основе для строительства жилых, общественных и производственных зданий и строений, отдельных кварталов и градостроительных комплексов.

Земельный участок может быть застроен за счет как государственного и общинного бюджета, так и застройщика.

2. Условия конкурса по предоставлению права застройки и порядок проведения устанавливает правительство.

Совет старейшин общин может установить дополнительные условия конкурса.

Глава 16.

Предоставление на использования земельных участков из земель государства и общин

Статья 75. Порядок предоставления на безвозмездное (постоянное) пользование землей, принадлежащим к собственности государства и общин

1. Земли, принадлежащие к собственности государства и общин предоставляются без конкурса на безвозмездное (постоянное) пользование:

- 1) Государственным или общинным ведомствам и организациям.
- 2) Благотворительным, общественным организациям и фондам в течении своей деятельности для осуществления деятельности, не связанной с предпринимательством.
- 3) Кондоминиумам.
- 4) в случаях, предусмотренных законом и иными нормативными правовыми актами.

Находящиеся в административных границах государства и общин и являющиеся их собственностью земли предоставляются на постоянное использование главой общины (в г. Ереване – мер Еревана) на основе письменной заявки уполномоченного государственного органа в течении одного месяца со дня получения заявки.

2. К заявке прилагаются:

- 1) Решение уполномоченного органа о приобретении земельного участка правом постоянного пользования.
- 2) Цель приобретения земельного участка и размер требуемого угодья.
- 3) Справка соответственного банка об обеспеченности финансовыми средствами в случае проведения градостроительной деятельности.
- 4) Если требуемый земельный участок находится на использовании другого лица, письменное согласие землепользователей. В случае не согласия права землепользователя на данный земельный участок могут быть прекращены в установленном настоящим кодексом в порядке.

5. На основе указанного документа глава общины (мер Еревана) в течении одного месяца принимает решение и заключает договор о предоставлении земельного участка на постоянное (безвозмездное) пользование.

К договору прилагается план предоставляемого на постоянное пользование земельного участка.

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

5. Расходы по реализации земель многолетних насаждений и культурных растений, улучшения и других мелиоративных работ, а также мероприятий по лесонасаждениям и охраны природы подлежат возмещению, порядок которой устанавливает правительство.

6. Земли, находящиеся вне административных границ общин, предоставляются на постоянное пользование марзпетом в установленном настоящей статьей порядке.

Статья 76. Предоставление правом аренды земельных участков, являющихся собственностью государства и общин

1. Принадлежащие к государственной и общинной собственности земельные участки предоставляются правом аренды на временное пользования согласно схемам использования и зонирования земель и генеральным планам населенных пунктов.
2. Принадлежащие к государственной и общинной собственности земельные участки, находящиеся в административных границах общины, предоставляются в аренду главами общин (в г. Ереване – мер Еревана).
Принадлежащие государственной и общинной собственности земельные участки, находящиеся вне административных границ общины, предоставляются правом аренды марзпетами.
3. Принадлежащие государственной и общинной собственности земельные участки предоставляются правом аренды на конкурсной основе.
4. Земельный участок правом аренды передается:
 - 1) Гражданам Республики Армения.
 - 2) Юридическим лицам республики Армения и иностранным юридическим лицам.
 - 3) Иностранным гражданам и не имеющим гражданства лицам, лицам, имеющим особый статус проживания в Республике Армения.
 - 4) Иностранным государствам и международным организациям.
5. Случаи предоставления земельного участка правом аренды без конкурса устанавливает правительство.

Статья 77. Конкурсные комитеты

1. Для организации конкурсов в целях предоставления земельного участка в аренду глава общины или марзпет (в г. Ереване – мер Еревана), в рамках их компетенции, создают конкурсные комитеты.

Конкурсные комитеты возглавляют главы общин, марзпет (в г. Ереване – мер Еревана).

В составе общинных конкурсных комитетов включаются соответственные эксперты администрации общины и члены совета старейшин.

В областных конкурсных комитетах включаются соответственные эксперты администрации области и представители территориальных подразделений уполномоченных правительством государственных органов.

2. Конкурсные комитеты устанавливают условия конкурса, которые должны включать:

- 1) Целевое и функциональное назначение земельного участка.
- 2) Размер земельного участка и сроки аренды.
- 3) Место нахождения земельного участка, кодовое число, стартовая цена арендной платы.
- 4) Цель использования, наличие коммуникационных путей.
- 5) Наличие ограничений по отношению к земельному участку (включая сервитуты).
- 6) В случае сельскохозяйственных угодий, качественные свойства земли, агротехнические требования.
- 7) Мероприятия по охране земель и охраны природы.

Конкурсный комитет может установить иные дополнительные требования и условия.

Статья 78. Организация конкурсов.

1. Конкурсы проводятся открыто, любое лицо может участвовать в конкурсе. Конкурсы организуются и проводятся конкурсными комитетами.

2. За месяц до проведения конкурса средствами массовой информации комитет публикует информацию о предмете конкурса, месте проведения, вида, месяца, дня, часа и разработанных комитетом условий и требований, порядка проведения конкурса, включая оформления участия в конкурсе, выявления победителя в конкурсе, а также о стартовой цене предмета конкурса.

3. Желающие участвовать в конкурсе представляют заявку, квитанцию платы за участие и паспорт. Для участия в конкурсе участники вносят задаток в размере, указанной в извещении о проведении конкурса, сумма которой не может превышать 5 процентов стартовой цены предмета конкурса. Задаток выплачивается в день проведения конкурса.

4. Если участник не победил в конкурсе, то задаток возвращается ему.

При заключении договора с победителем конкурса внесенная сумма задатка учитывается в счете осуществления обязательств, указанных по заключенному договору.

5. Прием заявок для участия в конкурсе прекращается за три рабочих дня до начала конкурса.

Победившее в конкурсе лицо и комитет в лице председателя, сразу после опубликования результатов конкурса подписывают протокол о результатах конкурса, который включает данные о месте проведения конкурса, сроках, участников и организаторе, а также о результатах конкурса.

6. В случае отказа подписать протокол, победившее в конкурсе лицо теряет внесенную предоплату. Оно теряет также право аренды земельного участка без конкурса в случае, если конкурс не состоялся. Если комитет отказывается подписать протокол конкурса, то организатор обязан возратить двойную сумму, внесенную победившим в конкурсе лицом в качестве задатка.

По заключению комитета победившим в конкурсе считается участник, предложивший наилучшие условия.

7. В случае предложенных равных условий предпочтение дается жителю данной общины или зарегистрированному в данной общине юридическому лицу.

Статья 79. Объявление конкурса не состоявшимся

1. Конкурс считается не состоявшимся, если была представлена только одна заявка. В этом случае конкурс должен быть объявлен не состоявшимся не позднее, чем в следующий день проведения конкурса. О несостоявшемся конкурсе составляется соответственный протокол.
2. В случае не состояния конкурса, повторный конкурс может быть объявлен в порядке и в сроках, установленных статьей 78 настоящего кодекса, за исключением земельных участков сельскохозяйственного назначения, повторный конкурс которых проводится в течение 7 рабочих дней. В случае не состояния повторного конкурса земельный участок может быть предоставлен без конкурса.

Статья 80. Оформление результатов конкурса и передача права аренды

1. На основе составленного протокола о конкурсе между главой общины, мером Еревана или марзпетом и победившим в конкурсе лицом заключается договор аренды земли.
2. Права, возникающие из договора аренды, подлежат государственной регистрации.

Статья 81. Особенности аренды земельного участка

1. Право аренды, предоставленной для застройки земельного участка арендатор может реализовать (продать) со всеми обязательствами, предусмотренными договором, если сроки их осуществления не истекли, а также может с согласия собственника земли дать под залог в течении аренды, если иное не предусмотрено договором аренды.
2. Земельные участки, занятые зданиями, строениями, принадлежащими правом собственности государству, общинам и являющимися государственной, муниципальной собственностью не могут быть переданы в аренду.
3. Размер ежегодной арендной платы земельных участков, являющихся собственностью государства и общин не может быть меньше, чем размер ежегодного оклада земельного налога.
4. В случае предоставления одной части земельных участков, являющихся собственностью государства и общин раздел земельных участков не производится, границы земельного участка устанавливаются в соответствии с планом земельного участка, представленным уполномоченным органом.
5. Договор аренды здания, строения, закрепленного за земельными участками считается незаключенным, если в нем не были определены имущественные права сторон по отношению к земельному участку, ограничения к использованию, размер платы и сроки аренды.
6. Особенности аренды земель сельскохозяйственного назначения регулируются статьей 94 настоящего кодекса.

Статья 82. Предоставление земельных участков, находящихся в зонах отчуждения линейных подструктур и санитарной защиты юридических лиц

Земельные участки, находящиеся в зонах отчуждения линейных подструктур и санитарной защиты юридических лиц с согласия их собственников, местные органы самоуправления могут предоставить гражданам правом временного пользования (аренды) в целях овощеводства и сенокоса.

Статья 83. Использование земель при проведении изыскательных работ

1. Организации и ведомства, проводящие изыскательные, геодезические, геологические съемки и другие исследования осуществляют эти работы на всех землях вне зависимости от их целевого назначения на основе принятых в установленном порядке государственными органами решений о проведении изыскательных работ и договоров, заключенных с владельцем земельного участка и пользователями. Необходимые для проведения изыскательных работ земельные участки не изымаются.
2. В договорах устанавливаются сроки проведения работ и размеры платы за использование земельных участков, обязанностей по возмещению потерь и приведению земель к состоянию использования в соответствии с их целевым назначением состоянию использования.
3. В случае, если соглашения не было достигнуто, спор решается в судебном порядке.
4. Организации и ведомства, проводящие изыскательные исследовательские работы во время проведения работ или в случае их невозможности в сроки, предусмотренные договором, после проведения земельных участков к состоянию пригодному для использования в соответствии с их целевым назначением передают по акту собственникам земли, землепользователям.
5. Организации и ведомства, проводящие изыскательные работы, технологии работ которых требуют занять земельные участки или их часть зданиями, строениями, разместить в земельных участках технику, оборудования, построить склады сырья или другие строения, которые полностью или частично ограничивают использование этих земельных участков собственниками, землепользователями, платят соответственный земельный налог или арендную плату и возмещают причиненный вред собственнику, землепользователю.

Глава 17.

Оборот земельных участков

Статья 84. Понятие оборота земельных участков

1. Оборот земельных участков это передача земельного участка и права на нее от одного лица к другому через заключение договоров и сделок в соответствии с особенностями, установленными Гражданским кодексом и настоящим кодексом .
2. В обороте не могут находиться те земельные участки, которые согласно статьей 60 и 62 не подлежат передаче в собственность гражданами и юридическими лицами.
3. Оборот земельных участков предоставленных для сельскохозяйственного производства ограничен. Они могут быть переданы от одного лица другому, если их оборот разрешается главой 18 настоящего кодекса.
4. Земельные участки, принадлежащие правом собственности гражданам и юридическим лицам или предоставленные на пользование могут находиться в обороте согласно гражданскому законодательству и настоящему кодексу.

Статья 85. Вклад земельных участков в уставный капитал юридических лиц

1. Собственник или арендатор земельного участка (с согласия собственника) в праве вложить земельный участок в качестве вклада в уставной капитал юридических лиц. Размер вклада определяется с согласия сторон на основе отчета лицензированного оценивающего. В этом случае право собственности или пользования передается юридическому лицу после государственной регистрации прав на земельный участок. Подобная регистрация производится на основе учредительного договора о вложении земельного участка или права его аренды в уставном капитале.
Договором может быть предусмотрено право приоритетности инвестора получения земельного участка или права аренды в случае ликвидации юридического лица.

2. Органы государственного и местного самоуправления не в праве вложить земельные участки или права постоянного пользования земельными участками в уставных капиталах юридических лиц.

Статья 86. Особенности купли-продажи земельного участка

1. Принадлежащие правом собственности гражданам и юридическим лицам земельные участки могут быть проданы или приобретены без изменения их целевого или функционального назначения.
2. Часть принадлежащих правом собственности гражданам и юридическим лицам земельных участков не может быть продана, если она ранее не была разделена на отдельные земельные участки в порядке, установленном законодательством.
3. Иные особенности купли-продажи земельных участков устанавливаются гражданским законодательством.

Статья 87. Особенности приобретения права на земельные участки связанными с имуществом сделками.

1. Во время передачи права собственности на здания, строения, право на земельный участок передается приобретающему с теми же условиями, тем же объемом и для одного и того же разрешаемого использования, которые были у прежнего собственника здания, постройки.
2. Продажа принадлежащих государству и общинам зданий, строений приводит к передаче права аренды предоставленных для их охраны и обслуживания земельных участков, если настоящим кодексом и иными законами продажа земельных участков (приватизация) не разрешается.

Статья 88. Особенности отдачи земельных участков под залог

1. Земельные участки, находящиеся в собственности граждан и юридических лиц, а также право аренды с согласия арендодателя могут быть отданы под залог.
2. В случае залога здания, строения, находящихся а земельном участке, принадлежащем собственнику земли может быть предусмотрено право залогодержателя требовать, чтобы ему тем же правом был предоставлен земельный участок в размере, необходимом для строительства и обслуживания здания, строения.
3. Часть земельного участка может быть отдана под залог, если прежде земельный участок в предусмотренном законодательством порядке, был разделен на отдельные земельные участки.
4. Принадлежащие правом собственности государству и общинам земельные участки не могут быть отданы под залог.
5. Правоотношения залога земельных участков регулируются Гражданским кодексом.

Статья 89. Пожертвование земельных участков

1. Собственник земельного участка в праве передать земельный участок или ее разделяемую часть договором пожертвования гражданину, юридическому лицу, а также государству или общинам.
2. Органы государственного и местного самоуправления не в праве отказаться от земельных участков, передающихся в порядке пожертвования государству или общинам, за исключением случае пожертвования земельных участков, угрожающих жизни и здоровью людей или нагруженных превышающими рыночную цену земельных участков долгами.
3. Возникающие в процессе пожертвования земельных участков правоотношения регулируются Гражданским кодексом.

Статья 90. Унаследование земельных участков

1. 1. В случае смерти гражданина право собственности принадлежащего ему земельного участка или ее части в соответствии с Гражданским кодексом, по завещанию или по закону, переходит к другим лицам, при учете особенностей, предусмотренных статьей 95 настоящего кодекса.
2. 2. Не допускается такое разделение земельного участка между наследниками, которое приводит к изменению целевого назначения и допущенного использования земельного участка и нарушению установленных минимальных размеров. В этом случае порядок использования земельного участка устанавливается с согласия сторон или в судебном порядке.
3. 3. Правоотношения, возникающие в процессе наследования земельных участков, регулируются Гражданским кодексом.

Глава 18.

Особенности оборота земель сельскохозяйственного назначения

Статья 91. Предоставление земель сельскохозяйственного назначения

1. 1. Земли сельскохозяйственного назначения предоставляются гражданам и юридическим лицам правом собственности или пользования в целях:
 - 1) 1) Культивирования сельскохозяйственных культурных растений, основании многолетних насаждений, научно-исследовательских и учебных,
 - 2) 2) Сенокоса и для пастбы скота,
 - 3) 3) Строительства сельскохозяйственных производственных зданий, сооружений,
 - 4) 4) В исключительных случаях для строительства и обслуживания жилых, общественных и производственных зданий, сооружений и для осуществления иных действий, не запрещенных законодательством.
2. 2. Правительство устанавливает список тех общин, где запрещается строительство жилых и (или) общественных и (или) производственных зданий, сооружений на землях сельскохозяйственного назначения.

Статья 92. Регулирование земельных отношений юридических лиц, а также частных предпринимателей осуществляющих сельскохозяйственную деятельность

1. 1. В случае создания, реорганизации, переименования, банкротства, ликвидации юридического лица возникающие земельные отношения, а также права основателей и участников юридического лица, особенности оборота земельных участков юридических лиц и частных предпринимателей устанавливаются и регулируются в порядке, предусмотренном Гражданским кодексом и другими законами.
2. 2. В случае ликвидации юридического лица земельные участки государственной собственности, предоставленные юридическому лицу в пределах административных границ общин передаются общинам правом собственности.

Статья 93. Порядок принятия решений юридическим лицом об управлении земельными участками

1. 1. Решение о передаче земельных участков в аренду, вложения в уставной капитал, отчуждения для нужд государства и общин, мене принимает общий совет членов (участников) или орган, уполномоченный уставом.
2. 2. Документы, подтверждающие право на земельный участок, решения членов (участников) общего совета или уполномоченного уставом органа являются основой для заключения сделки и ее государственной регистрации.
3. 3. Вопросы отказа юридического лица от земельного участка или передачи ее другому лицу регулируются настоящим кодексом и в установленном Гражданским кодексом порядке.

Статья 94. Аренда земель сельскохозяйственного назначения

1. 1. Аренда земель сельскохозяйственного назначения с земельными участками, имуществом, закрепленным на нем и без нее на определенный срок, это их передача гражданам и юридическим лицам за арендную плату для сельскохозяйственной деятельности.
2. 2. В случаях эффективного использования предоставленного арендой земельного участка и соблюдения условий договора арендатор имеет преимущественное право при продлении договора.
3. 3. Условия, представленные договором аренды земельного участка устанавливаются Гражданским кодексом.
4. 4. Арендатор должен соблюдать требования договора, а арендодатель обязан компенсировать связанные с этим расходы и упущенную выгоду, если иное не предусмотрено договором.
5. 5. Арендатор имеет право без согласия арендодателя:

Предоставить земельный участок на субаренду или правом безвозмездного пользования.

Предоставить земельный участок полностью или частично занятому сельскохозяйственной деятельностью юридическому лицу для совместного пользования.

Изменить целевое назначение земельного участка, угодий.

Отдать под залог земельный участок или право на него.

Произвести улучшения.

6. 6. Минимальный размер арендной платы для аренды земель сельскохозяйственного назначения, являющихся собственностью государства и общин устанавливается не менее оклада земельного налога данного земельного участка.

Арендная плата изымается в порядке, установленном договором.

7. 7. Арендодатель имеет право требовать расторжение сельскохозяйственной аренды, если в порядке и случаях, установленных законом эти земельные участки подлежат приватизации или в иных случаях, предусмотренных договорами.

Статья 95. Наследование земельного участка сельскохозяйственного назначения принадлежащего гражданину правом собственности.

1. В случае смерти гражданина принадлежащий ему правом собственности земельный участок наследуется в соответствии с Гражданским кодексом. При чем, земельный участок сельскохозяйственного назначения не разделяется между наследниками, а передается тому наследнику любой очереди, который обязуется заняться сельскохозяйственным производством. В случае спора вопрос решается в судебном порядке.
2. Наследники отказавшиеся от осуществления сельскохозяйственного производства имеют право получения компенсации в размере причитающихся им долей.
Наследники могут основать юридическое лицо при вложении их долей.
3. Если кто-либо из наследников не желает занять сельскохозяйственным производством, то он обязан передать его право на земельный участок наследникам, принявшим обязательство заняться сельским хозяйством.
4. 4. В случае отсутствия наследников или завещания, а также в случае отказа от наследства земельный участок переходит в собственность общины.
5. 5. Право аренды земельного участка, срок которого не истек, в порядке, предусмотренном пунктом 1 настоящей статьи по завещанию или по закону передается наследнику, принявшему обязательство заняться сельскохозяйственным производством, если иное не предусмотрено договором аренды.
6. 6. Наследник переоформляет договор аренды на свое имя, после чего производится государственная регистрация.
7. 7. В случае наследования земельного участка несовершеннолетним наследником его легальные представители могут передать этот земельный участок в аренду до достижения наследником совершеннолетия.

Статья 96. Земельные участки сельскохозяйственной деятельности – культивирования культурных растений, овощеводства, сенокоса, пастбищ.

1. Из земельных участков государства и общин предоставляются земельные участки гражданам и юридическим лицам для сельскохозяйственной деятельности – культивирования культурных растений, овощеводства, сенокоса, кормления животных на сроки, установленные настоящим кодексом.
2. Пастбища предоставляются в аренду при условии занятия животноводством. Норматив необходимого для одного поголовья скота надела устанавливается государственным уполномоченным органом сельскохозяйственной сферы.
3. 3. Предоставленные для культивирования культурных растений земельные участки используются для выращивания растений. В этих земельных участках, если срок аренды не позволяет, или иное не предусмотрено договором, не разрешается культивирование многолетних культурных растений или основания многолетних насаждений. В подобных случаях возмещение не предоставляется.
4. 4. В случае необходимости, учитывая местные условия, в земельных участках, предоставленных или приобретенных для сельскохозяйственной деятельности могут быть построены сооружения, а в находящихся вне административных пределов общин территориях для организации производственной деятельности – здания, строения.
5. 5. После истечения сроков аренды предоставленных для сельскохозяйственной деятельности земельных участков здания, строения построенные на них передаются собственнику земельного участка, если иное не предусмотрено договором.
6. 6. Права на земельные участки, предоставленные от земель государственной и общинной собственности, включая из лесного фонда, сенокоса и для кормления животных, подлежат государственной регистрации.
Порядок предоставления земельных участков гражданам и юридическим лицам для сенокоса и кормления животных устанавливается правительством.
В случае наличия равных условий предоставления земельных участков предпочтение отдается жителям данной общины или региона.

Статья 97. Объединение и разделение земель юридического лица и граждан

Юридические лица и граждане могут изменить, объединить или разделить принадлежащие им правом пользования и собственности земельные участки (с согласия собственника). Указанные функции осуществляются в соответствии с Гражданским кодексом, а также с требованиями иных нормативных правовых актов.

Глава 19.

Возмещение потерь сельскохозяйственного и лесохозяйственного производства при изъятии земельных участков

Статья 98. Потери сельскохозяйственного и лесохозяйственного производства

1. Потери сельскохозяйственного и лесохозяйственного производства, которые возникли в результате изъятия земель сельскохозяйственного и лесного фонда для использования в целях не связанных с сельскохозяйственным и лесохозяйственным производством, после принятия решения о предоставлении земельного участка или изменении его целевого назначения или в течении трех месяцев, подлежат возмещению собственнику.
2. При расчетах 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 убытка, включая пропущенные выгоды, устанавливает правительство.

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

Средства, поступающие в порядке возмещения потерь сельскохозяйственного и лесохозяйственного производства зачисляются по принадлежности земель в государственный или общинный бюджет и направляются на возмещение убытков землепользователей, финансирование работ по повышению плодородия почв, освоению новых земель, воспроизводства лесов.

Глава 20

Прекращение и ограничение прав на земельные участки

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

1. Право собственности граждан и юридических лиц на земельные участки прекращается:
 - 1) В случае добровольного отказа от земельного участка.
 - 2) При отчуждении земельного участка.
 - 3) В случае смерти собственника, если нет наследников.
 - 4) При изъятии земельного участка для государственных и общинных нужд.
 - 5) В случае реквизиции или конфискации земельного участка.
 - 6) В случае принудительного изъятия земельного участка, используемого с нарушением законодательства.
 - 7) В случае ликвидации (реорганизации) юридического лица.
 - 8) При обращении взыскания на земельный участок по обязательствам его собственника.
 - 9) В иных установленных законом случаях.
2. Право аренды или пользования земельным участком прекращается законом, а также по основаниям, установленным договором пользования или аренды.
3. Сервитут на земельный участок может быть прекращен в результате ликвидации оснований его установления или в случае, когда нагруженный сервитутом земельный участок не может быть использован по своему целевому назначению.

Статья 101. Отказ от земельного участка

1. Права на земельный участок прекращается путем подачи заявления гражданина или юридического лица о добровольном отказе от земельного участка.
2. В случае добровольного отказа от земельного участка граждане или юридические лица подают об этом заявление в пределах административных границ общины – главе общины (в городе Ереване – меру Еревана), вне административных границ общины – марзпету.
3. После получения заявления в течении 15 дней глава общины принимает решение о признании соответственный земельный участок общинной собственностью, а мер Еревана или марзпет – государственной собственностью.

Решение главы общины, марзпета, мера Еревана подлежит государственной регистрации в установленном законодательством порядке.
4. В случае добровольного отказа от права аренды земельного участка арендодатель может расторгнуть договор аренды, если иное не предусмотрено договором.

Статья 102. Основания принудительного прекращения прав на земельный участок

1. Права на земельный участок в принудительном порядке прекращаются в судебном порядке по следующим основаниям:
 - 1) Использование земельного участка не по его целевому назначению или способом не разрешенным законом или другими правовыми актами.
 - 2) Не устранение допущенных нарушений законодательства в сроки, установленные уполномоченным органом, осуществляющим контроль за использованием и охраной земель (загрязнение земельного участка радиоактивными и химическими веществами, загрязнение отходами, заражение бактериально-паразитическими вредителями и организмами, покрытие сорными растениями, нарушение сроков возврата временно занятых земельных участков, уничтожение и повреждение плодородного слоя почвы, нарушения правовых режимов, установленных для использования особо охраняемых и историко-культурных объектов, использования земли способами, наносящими вред здоровью населения и т. д.).
 - 3) Не использование земельного участка сельскохозяйственного назначения в течении трех лет с нарушением необходимого срока для освоения земельного участка, мелиоративного строительства, восстановления после природных бедствий и устранения иных обстоятельств, исключающих подобное использование.
 - 4) Не использование земельного участка или ее части, предоставленного для застройки в течении трех лет, если договором не предусмотрены более длительные сроки завершения стройки.
 - 5) Невыплата земельного налога в течении трех лет и непогашение долга в течении четвертого года.
 - 6) Реквизиция земельного участка.
 - 7) Конфискация земельного участка.
 - 8) Изъятие земельного участка для государственных и общинных нужд.
 - 9) Обращение взыскания на земельный участок по обязательствам его собственника.

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

1. 1. По основаниям 102-ой статьи настоящего кодекса право собственности на земельный участок может быть прекращено только на основании решения суда.
2. 2. По основаниям 102-ой статьи настоящего кодекса ходатайством в суде выступают органы, уполномоченные статьями 41-43 настоящего кодекса.

Статья 104. Изъятие земельных участков для государственных и общинных нужд

1. 1. Основаниями для принятия решений об изъятии у граждан и юридических лиц земельных участков для нужд государства и общин являются схемы использования и зонирования земель, генеральные планы населенных пунктов.
2. 2. Если в результате изъятия земельного участка ее или части владелец собственник земельного участка не может использовать его по прежнему целевому назначению, или если он меньше минимального размера, изымается весь земельный участок.
3. 3. Выкуп (выкупная доля), сроки, условия изъятия земельного участка для нужд государства и общин устанавливаются с согласия собственника земельного участка, а в случае несогласия – в судебном порядке.
4. 4. Органы территориального управления и местного самоуправления (в Ереване – мер Еревана) могут объявить конкурс или аукцион в целях предоставления земельных участков для застройки не раньше, чем будет утверждена и зарегистрирована в государственном едином кадастре зона отчуждения изымаемого земельного участка для нужд государства и общин и иной недвижимости, и не раньше, чем в установленном законом порядке изъятие недвижимости, находящейся в зоне отчуждения.

Зона отчуждения земельного участка и иной недвижимости, изымаемой для государственных или муниципальных нужд должна быть объявлена не позднее, чем за год до изъятия земельных участков.

5. До истечения одного года, земельный участок может быть изъят только с согласия его собственника.

Статья 105. Реквизиция и конфискация земельного участка

1. В случаях стихийных бедствий, аварий, эпидемий и при иных обстоятельствах, носящих чрезвычайный характер земельный участок или ее часть может быть изъят у собственника решением государственного органа во благо обществу с выплатой ее цены (реквизиция).
2. Лицо, у которого реквизирован земельный участок, в праве требовать, возврата сохраненного земельного участка или ее части, если исчезли обстоятельства, в связи с которыми произведена реквизиция.
3. В случаях наступления обстоятельств, указанных в пункте 1 настоящей статьи, при отсутствии необходимости реквизиции земельного участка или ее части, земельный участок или ее часть временно, на период действия этих обстоятельств, может быть использован для нужд государства или общин с возмещением собственнику земельного участка убытков, причиненных в связи с временным ограничением его прав.

Собственник земельного участка может оспаривать размер выплаты убытков в судебном порядке.

В случае объявления в определенном промежутке времени карантина или запрета хозяйственной деятельности земельные участки не изымаются, а их собственников, пользователям возмещается убыток, связанный с этим.

4. В случае невозможности возврата реквизированного земельного участка, 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 совершение преступления.
6. Земельные участки безвозмездно изымаются у собственников в судебном порядке с соблюдением правил, предусмотренных статьей 104 настоящего кодекса за следующие умышленные и систематические нарушения земельного законодательства.

1) Загрязнение земель радиоактивными и химическими веществами, производственными отходами, сточными водами, отравление бактериально-паразитическими и карантинными организмами, покрытие сорняками.

2) Не проведение обязательных мероприятий по улучшению земли, его охране от ветровой и водной эрозии, предотвращению других процессов ухудшающих качество земель, а также не проведение мероприятий, предотвращающих порчу и разрушение почвы, его плодородного слоя, природных запасов, объектов археологического и историко-культурного наследия.

3) Использование земли, приводящее к уничтожению иных природных запасов или к периодическому нанесению вреда.

4) Нарушение установленного режима использования земель, предусмотренных для природоохранных, природных заповедников, здравоохранительных, и рекреационных целей и имеющих особые условия использования, а также земель, подвергающихся радиоактивному и химическому инфицированию.

5) Использование земель, приводящее к нанесению вреда здоровью людей или создающее реальную угрозу для подобного вреда.

Не использование земель сельскохозяйственного назначения в течении трех лет.

Статья 106. Ограничение прав владельцев и пользователей земельных участков в случае возникновения государственных и муниципальных нужд

В случае возникновения государственных и общинных нужд права собственников, пользователей земельных участков ограничиваются в случаях и порядке, установленным настоящим кодексом, иными законами и нормативными правовыми актами.

Статья 107. Ограничения использования земель, вовлеченных в пределы населенных пунктов

1. 1. В соответствии с генеральными планами населенных пунктов и схемами использования и зонирования земель может быть ограничено предоставление гражданам и юридическим лицам земельных участков от земель государственной и общинной собственности, строительство зданий и сооружений, а также инвестиционная деятельность.
2. 2. В землях, вовлеченных в пределы населенных пунктов использование недр и природных запасов ограничивается или запрещается, если подобные действия могут создать угрозу жизни и здоровью людей и нанести вред окружающей природной среде.

Статья 108. Гарантии прав собственников, землепользователей при изъятии земельных участков для нужд государства или общин.

1. 1. Земельные участки граждан и юридических лиц для нужд государства и общин могут быть изъяты в порядке, установленном Гражданским кодексом при условии предварительного и равноценного возмещения стоимости земельного участка.
2. 2. В порядке, установленном пунктом 1 настоящей статьи производится также изъятие для государственных нужд земельных участков, являющихся общинной собственностью.
3. 3. Собственники земельных участков, не менее чем за год до изъятия земельного участка, должны быть уведомлены об этом органом, принявшим решение об изъятии земельного участка. До истечения этого срока изъятие земельного участка допускается только с согласия собственника, пользователя земельного участка.
4. 4. После уведомления в установленном порядке собственника, пользователя об изъятии земельного участка для проведения строительных и иных мероприятий расходы, произведенные для неразделимого улучшения имущества возмещению не подлежат.

Глава 21.

Права и Обязанности собственников и пользователей земельных участков

Статья 109. Права собственников и пользователей земельных участков

Собственники, пользователи земельных участков по своему усмотрению в любом виде владеют, пользуются и распоряжаются земельными участками в мере, по которому владение, пользование и распоряжение земельными участками допускается настоящим кодексом и другими законами.

Статья 110. Обязанности собственников, пользователей земельных участков

1. 1. Собственники и пользователи земельного участка несут заботу об охране земельного участка и ответственны за соблюдение земельного кодекса.
2. 2. Собственники и пользователи земельного участка обязаны:
 - 1) 1) Использовать земельные участки в соответствии с их целевыми назначениями, а также использование способами, которые не должны наносить вред земле как природному и хозяйственному объекту.
 - 2) 2) Не нарушать права собственников и пользователей соседних земельных участков.
 - 3) 3) Сохранить межевые, геодезические и другие специальные информационные знаки, установленные на земельном участке.

- 4) 4) Повысить плодородие сельскохозяйственных земель, проводить мероприятия по охране и использованию земель, соблюдать порядок пользования лесами, водными и другими природными объектами, а также не наносить вред окружающей природной среде.
- 5) 5) Соблюдать установленные режимы использования земель.
- 6) 6) В сроки освоения земельных участков, установленных законодательством и нормативными правовыми актами органов государственного управления и местного самоуправления приступать к использованию земельных участков.
- 7) 7) Своевременно производить платежи за земельные участки.
- 8) 8) Осуществлять на земельных участках строительство, благоустраивать их, а также сохранять находящиеся на них здания и сооружения в соответствии с установленными градостроительными, землеустроительными, экологическими, санитарно-гигиеническими, противопожарными и другим требованиями (нормами, правилами, нормативами).
- 9) 9) В установленных сроках в органы государственного управления и местного самоуправления представлять сведения, предусмотренные земельным законодательством и другими нормативными правовыми актами.
- 10) 10) Содействовать должностным лицам государственных уполномоченных органов, осуществляющих контроль за использованием и охраной земель при осуществлении ими их полномочий в пределах своей компетенции.
- 11) 11) Сохранять и передавать их правопреемникам планы земельных участков и иные документы о правах на земельные участки.

Другие обязанности собственников и пользователей земельных участков могут быть установлены законами и принятыми в соответствии с ними нормативными правовыми актами государственных органов управления и органов местного самоуправления.

3. 3. Собственники и пользователи земельных участков при необходимости изъятия земельных участков для нужд государства и общин, обязаны уступить государству и общинам земельные участки или их части с сохранением гарантий прав, установленных статьей 108 настоящего кодекса.
4. 4. Пользователи земельных участков при невозможности использования земельных участков или их частей обязаны уведомить собственников земельных участков о сроках не использования земельных участков или их частей.
В этом случае владельцы земельного участка в праве передать данные земельные участки или их части другим лицам.

Статья 111. Сохранение прав пользования земельными участками при разрушении зданий, сооружений

1. 1. При разрушении аварийных зданий, сооружений из-за пожаров, природных бедствий и других непреодолимых обстоятельств, право пользователя на земельный участок сохраняется в течении трех лет с условием восстановления или отчуждения здания, сооружения в установленном порядке.
Орган государственного управления и местного самоуправления в праве продлить этот срок. В случае спора срок может быть продлен в судебном порядке.
2. 2. В случаях, указанных в 1-ом пункте данной статьи условия сохранения права аренды земельного участка устанавливается договором. В случае отсутствия в договоре подобных условий действуют правила пункта 1 настоящей статьи.

Статья 112. Осуществление прав граждан и юридических лиц на земельный участок

1. 1. Граждане и юридические лица осуществляют свои права на земельный участок по своему усмотрению, учитывая законы и нормативные правовые акты.
2. 2. В случае отказа от земельных участков прекращение права на них производится в установленном порядке и подлежит государственной регистрации.

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) 1) Признанием права.
- 2) 2) Восстановлением положения, существовавшего до нарушения права и пресечением действий, нарушающих право или создающих угрозу для нарушения.
- 3) 3) Признанием недействительным спорных сделок и применением последствий недействительности сделки не имеющей юридической силы.
- 4) 4) Признанием недействительным акта органа государственного управления или местного самоуправления.
- 5) 5) Защитой своих прав.
- 6) 6) Компенсацией вреда.
- 7) 7) Другими средствами, предусмотренными законом.

Статья 114. Земельные споры

Вопросы осуществления прав на землю и регулирования земельных отношений – земельные споры могут решаться в судебном порядке.

Глава 23.

Ответственность за нарушение земельного законодательства

Статья 115. Ответственность за нарушение земельного законодательства

1. 1. Ответственность за нарушение земельного законодательства устанавливается законами.
2. 2. Лица подвергнувшиеся административной ответственности не освобождаются от обязанностей устранить допущенные нарушения и возместить причиненных вред.

Статья 116. Возмещение вреда, причиненного нарушением земельного законодательства

1. 1. Юридические лица и граждане обязаны возместить в полном объеме вред и потери, причиненные в результате нарушения земельного законодательства.
2. 2. Самовольно занятые земельные участки возвращаются их собственникам, землепользователям без возмещения затрат, произведенных нарушителями земельного законодательства за время незаконного пользования этими земельными участками.
3. 3. Обязанность привести земельные участки в пригодное для использования состояние, разрушения зданий, сооружений - результатов самовольно занятых земельных участков или самовольного строительства, а также восстановления уничтоженных межевых знаков возлагается на совершивших эти нарушения граждан и юридических лиц или осуществляется за их счет.
4. 4. Право собственности лица, самовольно построившего здание, сооружение на не принадлежащем ему земельном участке, может признать суд с условием, если данный земельный участок будет предоставлен этому лицу в установленном порядке для этого объекта. Суд также может признать право собственности на самовольно построенные здания, сооружения того лица, который имеет право собственности на земельный участок, на котором находятся эти здания и сооружения.

Глава 24.

Заключительные и переходные положения

Статья 117. Порядок введение в действия земельного кодекса Республики Армения

1. 1. Земельный кодекс Республики Армения вступает в действие с момента его опубликования.
2. 2. Земельный кодекс Республики Армения применяется на земельные отношения, возникшие после введения его в действие.
В возникших до введения данного кодекса в действие земельных отношениях настоящий кодекс применяется по отношению к тем правам и обязанностям, которые возникают после введения настоящего кодекса в действие.
3. 3. Законы и нормативные правовые акты регулирующие земельные отношения, опубликованные до введения настоящего кодекса в действие, применяются к не противоречащим настоящему кодексу частям.

Статья 118. Переходные положения

1. 1. до вхождения настоящего кодекса в силу права на земельный участок, приобретенный в установленном законодательством порядке Республики Армения, их ограничения, включая сервитуты, имеют юридическую силу и не подлежат перерегистрации.
2. 2. Размеры земельных участков, предоставленным в установленном законодательством порядке Республики Армения после принятия настоящего кодекса пересмотру не подлежат.
3. 3. Прекращение прав на земельные участки, предоставленные в установленном законодательством порядке Республики Армения, производится в установленном настоящим кодексом порядке.
4. 4. С момента вхождения настоящего кодекса в силу до принятия настоящего кодекса лица, имеющие право постоянного и временного (кратковременного и долговременного) пользования земельными участками, предусмотренных прежним Земельным кодексом, в том числе приватизированные юридические лица, приобретают право аренды предоставленных в установленном порядке земельных участков с годовой арендной платой приравненной к размеру земельного налога данного земельного участка и в установленных настоящим кодексом сроках без изменения размеров земельного участка.
Право аренды, приобретенное силой настоящего пункта не подлежит перерегистрации.
Предусмотренное настоящим пунктом положение не распространяется на предоставленные государственным и общинным ведомствам, кондоминиумам и неторговым организациям на постоянное пользование земельные участки. Они согласно пункту 1 статьи 75 настоящего кодекса приобретают право безвозмездного пользования земельным участком.
5. 5. Договоры аренды земельных участков подписанные в установленном порядке до вхождения настоящего кодекса в силу могут быть изменены только с согласия сторон, если иное не предусмотрено договором. Они имеют юридическую силу и не подлежат перерегистрации.
6. 6. В случае, если не сохранились документы по предоставлению земли, предоставленных прежде юридическим лицам земельных участков, лица, имеющие право постоянного пользования землей обращаются в установленных настоящим кодексом органы, предоставляющие земельные участки в целях восстановления предоставления земли документов по месту нахождения земельного участка. Последние в течении одного месяца обсуждают и принимают решение о восстановлении оснований предоставления земли, предоставив им право аренды в соответствии с настоящим кодексом.
7. 7. В случаях, предусмотренных пунктами 4-6 настоящей статьи арендаторы земельных участков по своему желанию могут приобрести право собственности на земельные участки с условием выплаты полной кадастровой цены земельного участка, за исключением случаев, когда законом запрещается приватизация соответственных земельных участков.
Право собственности они могут приобрести как на весь земельный участок, так и на ее часть с условием, чтобы земельный участок был заранее разделен на отдельные имущественные единицы.
Для государственной регистрации права собственности основанием является квитанция выплаты кадастровой цены, предусмотренной данным пунктом.
8. 8. Отчуждение предоставленных гражданам и юридическим лицам земельных участков правом собственности этих граждан и юридических лиц, в предусмотренных земельным законодательством случаях, сроками не ограничивается.

9. 9. Установленное пунктом 3 статьи 34 настоящего кодекса положение входит в силу с 2003 года.
10. 10. После вхождения настоящего кодекса в силу, в течении одного года, правительство обеспечивает принятие подзаконных актов, обеспечивающих применение кодекса.
11. 11. Положение пункта 4 статьи 104 настоящего кодекса действует после одного года с момента вхождения данного кодекса в силу, а до этого регулируется в порядке, установленном правительством.
12. 12. В случае ликвидации юридического лица переданные правом пользования земельные участки, являющиеся государственной собственностью и находящиеся в административных пределах общин, передаются в общинную собственность, сохранив целевое назначение земельного участка.

Статья 119. О признании утратившим силу

Признать утратившим силу:

- 1) 1) Земельный кодекс Республики Армения со всеми дополнениями и изменениями.
- 2) 2) Решение Верховного совета Республики Армения от 4-ого февраля 1991 года о "Применении земельного кодекса Республики Армения".
- 3) 3) Закон Республики Армения о "Порядке отчуждения земельных участков, находящихся в городских и общинных административных территориях и считающихся государственной собственностью " со всеми изменениями и дополнениями.

ПРЕЗИДЕНТ РЕСПУБЛИКИ АРМЕНИЯ

Р. КОЧАРЯН

Ереван
4 июня 2001г.