

## **Земельный кодекс Азербайджанской Республики**

### ***Глава I. Общие положения***

#### ***Статья 1. Земельное законодательство Азербайджанской Республики***

1. Земельное законодательство Азербайджанской Республики состоит из настоящего Кодекса, Закона Азербайджанской Республики «О земельной реформе» и других нормативно-правовых актов.
2. Отношения по использованию недр земли, водных объектов, лесов, растительного и животного мира, культурных и природных ландшафтов, атмосферного воздуха и охране их регулируются соответствующим законодательством Азербайджанской Республики.

#### ***Статья 2. Цель Земельного кодекса Азербайджанской Республики***

Земельный кодекс Азербайджанской Республики направлен на урегулирование в Азербайджанской Республике земельных отношений, возникающих на основе применения различных видов собственности на землю, осуществление связанных с землей обязанностей владельцев, пользователей и арендаторов земли и защиту их прав на землю, создание условий для рационального использования земель и их охраны, восстановление и повышение плодородия земли, рекультивацию земель, пришедших в непригодность в результате загрязнения и разрушения, сохранение и улучшение природной среды.

#### ***Статья 3. Земельные отношения***

1. Земельные отношения — это общественные отношения между государственными органами, муниципалитетами, юридическими и физическими лицами в области издания распоряжения о владении землей, землепользовании и о земле, а также в области управления государством использованием природными ресурсами.
2. Участниками земельных отношений является Азербайджанская Республика, государственные органы, муниципалитеты, граждане и юридические лица Азербайджанской Республики, а также иностранцы и лица без гражданства, иностранные юридические лица, международные объединения и организации, иностранные государства.
3. Иностранцы и лица без гражданства, иностранные юридические лица, международные объединения и организации, а также иностранные государства могут выступать участниками земельных отношений с организациями, предусмотренными статьей 48 настоящего Кодекса.
4. Объект земельных отношений состоит из земельного участка и прав на него.

#### ***Статья 4. Земельный участок***

1. Земельный участок — это часть земной поверхности с отражением в государственном земельном кадастре и документах государственной регистрации прав на землю границами, размерами, географическим положением, правовым статусом, режимом, назначением и другими показателями.
  2. Границы земельного участка отражаются в топографических планах и переносятся на местность (натуру). После перенесения границы земельного участка на местность (натуру) определяются его размеры.
  3. Правовой статус земельного участка охватывает его целевое назначение, форму права на земельный участок (право собственности, пользования или аренды), а также нагрузку (ограничения), установленную относительно пользования земельным участком.
  4. Земельные участки и права на них, а также связанное с земельным участком недвижимое имущество (земельный пласт, водоемы, леса, многолетние насаждения, строения, сооружения и другие подобные объекты) участвуют в обороте в неразрывной форме.
  5. Земельный участок может быть делимым и неделимым, Делимыми считаются те земельные участки, которые по своему целевому и хозяйственному назначению могут делиться на отдельные части, и после деления каждая из этих частей, превращаясь в самостоятельный земельный участок, может быть взята на государственную регистрацию. Неделимыми считаются те земельные участки, которые по своему целевому и хозяйственному назначению не могут делиться на отдельные самостоятельные земельные участки.
- Во избежание чрезмерного деления земель соответствующим органом исполнительной власти устанавливаются правила определения минимальной площади земельного участка, который может быть взят на государственную регистрацию.

#### ***Статья 5. Собственность на земельный участок и ее виды***

1. В Азербайджанской Республике существует государственная, муниципальная и частная собственность на земельный участок. Виды собственности равноправны и защищаются государством.
2. Субъектами права на собственность являются: на земельные участки, находящиеся в государственной собственности, — Азербайджанское государство, на земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности, — муниципалитеты, на земельные участки, находящиеся в частной собственности, — граждане и юридические лица Азербайджанской Республики.
3. Право собственности на земельный участок состоит из прав собственника на единоличное или совместное владение, пользование и распоряжение земельным участком.

## **Статья 6. Полномочия государства в области регулирования земельных отношений**

К полномочиям государства в области регулирования земельных отношений относятся:

- подготовка предложений по совершенствованию земельного законодательства Азербайджанской Республики;
- принятие нормативно-правовых актов, обеспечивающих исполнение земельного законодательства, и внесение в них изменений;
- установление правил проведения государственного земельного кадастра, мониторинга и землеустройства;
- передача в порядке, установленном настоящим Кодексом и другими законодательными актами, находящихся в государственной собственности земельных участков в пользование и аренду, получение их обратно в целях обеспечения государственных *нужд*;
- отчуждение* в порядке, установленном настоящим Кодексом и другими законодательными актами, земельных участков, находящихся в частной собственности;
- установление правил определения минимальных площадей земельных участков, которые могут быть взяты на государственную регистрацию;
- отнесение земель к категориям и перевод их из одной категории в другую;
- передача летних и зимних пастбищ в пользование административно-территориальным единицам;
- установление в целях налогообложения условных баллов с учетом назначения, географического расположения и качества сельскохозяйственных земель по районам кадастровой стоимости и входящим в них административным районам*;
- разработка и осуществление государственных программ по рациональному использованию земель, повышению их плодородности, охране земельных ресурсов и по другим мерам по охране природы;
- проведение государственной экологической экспертизы деятельности, связанной с использованием находящихся в государственной собственности земель, и принятие решения о приостановке строительства или реконструкции объектов без положительного заключения государственной экологической экспертизы;
- организация и осуществление государственного контроля за использованием земель в соответствии с законодательством и их охраной;
- организация проведения государственного земельного кадастра, мониторинга, землеустройства;
- решение указанных в настоящем Кодексе земельных споров, которые должны решаться во внесудебном порядке;
- осуществление других полномочий, установленных законодательством. (13, 16)

***Статья 7. Полномочия Нахчыванской Автономной Республики в области регулирования земельных отношений***

К полномочиям Нахчыванской Автономной Республики в регулировании земельных отношений относятся полномочия, указанные в 5 – 16-м абзацах статьи 6 настоящего Кодекса в пределах границ автономной республики.

## ***Статья 8. Полномочия муниципалитетов в области регулирования земельных отношений***

К полномочиям муниципалитетов в области регулирования земельных отношений в пределах своих административных территорий относятся:

- издание в установленном законодательством порядке распоряжений о владении, пользовании находящимися в муниципальной собственности землями и об этих землях;
- предоставление в установленном законодательством порядке находящихся в муниципальной собственности земельных участков в собственность, пользование и аренду;
- организация разработки и осуществления генеральных планов населенных пунктов, проектов по планированию и строительству, планов землеустройства и хозяйственных планов;
- получение с пользователей муниципальными землями платы за аренду земельных участков;
- возбуждение в суде исков о принудительном изъятии земельных участков, переданных муниципалитетом в безвозмездное пользование физическим и юридическим лицам, для общественных нужд;
- защита в пределах своих полномочий прав собственников, пользователей и арендаторов земли;
- разработка и осуществление программ по охране и улучшению муниципальных земель;
- установление минимальной площади земельных участков, предоставляемых (продаваемых) в собственность, пользование и аренду юридическим и физическим лицам;
- контролирование в пределах своих полномочий использования муниципальных земель и их охраны;
- решение в пределах своих полномочий споров относительно муниципальных земель, которые должны решаться во внесудебном порядке;
- осуществление других полномочий, установленных законодательством. (13, 20)

## ***Глава II. Единый земельный фонд Азербайджанской Республики***

### ***Статья 9. Единый земельный фонд Азербайджанской Республики и его состав***

1. Все земли, расположенные в пределах границ Азербайджанской Республики, образуют ее единый земельный фонд.
2. В соответствии с целевым назначением и правовым режимом земли Азербайджанской Республики подразделяются на следующие категории:
  - земли сельскохозяйственного назначения;
  - земли населенных пунктов (городов, поселков и сельских населенных пунктов);

- земли промышленности, транспорта, обороны, связи и другого назначения;
- земли особо охраняемых территорий;

- земли лесного фонда;
- земли водного фонда;
- земли резервного фонда.

3. Отнесение земель к категориям и перевод их из одной категории в другую осуществляется в установленном порядке соответствующим органом исполнительной власти.

### ***Статья 10. Целевое назначение и правовой режим земель***

1. Целевое назначение земель — это установленные настоящим Кодексом и другими нормативно-правовыми актами правила, условия и пределы использования земли в конкретных целях в соответствии с ее категорией.

2. Правовой режим земель — это совокупность правил, установленных законодательством о земле, градостроительстве, воде, лесах, недрах земли и охране природы в области осуществления использования, охраны, учета и мониторинга земель, и распространяется на все земельные участки, отнесенные к определенной земельной категории.

3. На одинаковых землях, отнесенных ко многим категориям, действуют правила и ограничения, установленные для каждой категории. При возникновении спора относительно правового режима земельного участка предпочтение отдается земельной категории, обладающей более строгим правовым режимом.

4. Целевое назначение и правовой режим земельных категорий устанавливаются законодательством, отражаются в документах по градостроительству и землеустройству. Правила землепользования в пределах категорий устанавливаются собственниками, пользователями и арендаторами, в соответствии с документами по природно-хозяйственному районированию, зонированию, территориальному планированию, использованию и землеустройству.

5. Категории земли отражаются в решении соответствующего органа исполнительной власти или муниципалитета о предоставлении земли, государственных актах, подтверждающих права на землю, свидетельствах, документах по государственному земельному кадастру, книгах земельной регистрации и других документах, указанных в настоящем Кодексе. (12)

### ***Статья 11. Ограниченное пользование земельными участками***

1. Ограниченное пользование земельными участками — это пользование земельным участком с учетом его целевого назначения, а также установленных ограничений и обязательств.

2. Ограниченное пользование земельным участком устанавливается на основании зонирования земель, документов по градостроительству и землеустройству независимо от формы прав на этот земельный участок.

3. Требования, охватывающие ограниченное пользование земельным участком, регулируются соответствующими нормативно-правовыми актами.



4. Самовольное изменение ограниченного пользования земельным участком не допускается.

### ***Глава III. Земли сельскохозяйственного назначения***

#### ***Статья 12. Земли сельскохозяйственного назначения и их состав***

1. Земельные участки, предусмотренные в территориальном планировании землепользования для сельскохозяйственных нужд, считаются землями сельскохозяйственного назначения.

2. В состав земель сельскохозяйственного назначения входят сельскохозяйственные места (угодья), земли, находящиеся под лесными полосами, внутрихозяйственными дорогами, коммуникациями, болотами, водоемами, строениями и сооружениями, необходимыми для ведения сельского хозяйства.

3. К сельскохозяйственным местам (угодьям) относятся земли, находящиеся под посевами, многолетними посадками, залежные земли, луга, выгоны и пастбища.

4. Сельскохозяйственные места (угодья) особо охраняются. Перевод этих земель в несельскохозяйственных целях в другие категории разрешается в исключительных случаях решением соответствующего органа исполнительной власти или муниципалитета в порядке, установленном настоящим Кодексом и другими законодательными актами.

*5. Для перевода находящихся в муниципальной собственности земель сельскохозяйственного назначения в другие категории в несельскохозяйственных целях муниципалитеты поднимают ходатайство перед соответствующим органом исполнительной власти. (19)*

#### ***Статья 13. Целевое использование земель сельскохозяйственного назначения***

1. Земли сельскохозяйственного назначения используются в целях производства и переработки сельскохозяйственной продукции, а также в научно-исследовательских, учебных, учебно-практических и испытательных целях в области сельского хозяйства.

2. На землях сельскохозяйственного назначения могут быть сооружены отвечающие соответствующим экологическим и техническим требованиям коммуникации, временные строения и установки, необходимые для эффективной организации сельского хозяйства.

3. Использование земель сельскохозяйственного назначения в других целях осуществляется в порядке, предусмотренном пунктом 3 статьи 9 настоящего Кодекса.

#### ***Статья 14. Земельные участки для производства и переработки сельскохозяйственной продукции***

1. Граждане и юридические лица Азербайджанской Республики могут приобрести земельные участки сельскохозяйственного назначения для производства и переработки сельскохозяйственной продукции согласно следующим правилам:

- □ предоставление в частную собственность наделов, отделенных в соответствии с Законом Азербайджанской Республики «О земельной реформе» от приватизированных земель совхозов и колхозов;
- □ выкуп в установленном законодательством порядке земель, находящихся в резервном земельном фонде муниципалитетов, а также в собственности граждан и юридических лиц;
- □ *получение земельного участка из земель, находящихся в государственной и частной собственности, в пользование и аренду, а из земель, находящихся в муниципальной собственности, - в аренду.*

2. Иностранцы, лица без гражданства и иностранные юридические лица могут приобретать земельные участки сельскохозяйственного назначения для производства и переработки сельскохозяйственной продукции только на основании права аренды. (20)

***Статья 15. Земельные участки для научно-исследовательских, учебных, учебно-практических и испытательных целей в области сельского хозяйства***

1. Земельные участки государственным предприятиям, учреждениям и организациям, занимающимся научно-исследовательской, учебной, учебно-практической и испытательной деятельностью в области сельского хозяйства, предоставляются, как правило, в пользование из государственных земель сельскохозяйственного назначения.

Находящимся в муниципальной собственности аналогичным учреждениям земельные участки *в установленном законодательством порядке* предоставляются в пользование и аренду из муниципальных земель сельскохозяйственного назначения.

2. Находящиеся в частной собственности юридических и физических лиц Азербайджанской Республики предприятия, учреждения и организации, занимающиеся научно-исследовательской, учебной, учебно-практической и испытательной деятельностью в области сельского хозяйства, могут приобретать земельные участки сельскохозяйственного назначения на основании права выкупа и аренды в порядке, установленном настоящим Кодексом и другими законодательными актами.

3. Находящимся в собственности иностранцев и лиц без гражданства и иностранных юридических лиц учреждениям, занимающимся научно-исследовательской, учебной, учебно-практической и испытательской деятельностью в области сельского хозяйства, земельные участки сельскохозяйственного назначения могут быть предоставлены только на основании права аренды. (20)

***Статья 16. Особенности использования земельных участков под  
выгоны, пастбища и луга***

1. Летние и зимние пастбища, участки под выгоны и луга предоставляются юридическим и физическим лицам, имеющим в своей собственности и пользовании скот. Находящиеся в государственной собственности летние и зимние пастбища предоставляются решением соответствующих органов исполнительной власти в пользование административно-территориальных единиц с учетом и нужд государственных овцеводческих хозяйств.

2. Для развития овцеводства летние и зимние пастбища на основании решения муниципалитета предоставляются находящимся в муниципальной собственности предприятиям в пользование, другим же юридическим и физическим лицам — только в аренду.

3. Из находящихся в собственности муниципалитетов земель участки выгона для принадлежащего населению скота выделяются в общее пользование, оставшиеся же в резервном земельном фонде участки выгона и лугов *в установленном законодательством порядке* предоставляются в аренду юридическим и физическим лицам.

4. Находящиеся в общем пользовании участки выгона предоставляются в пользование населению бессрочно.

Летние и зимние пастбища, а также участки выгона и лугов муниципального резервного фонда могут быть предоставлены в аренду юридическим и физическим лицам, как правило, на срок от десяти до пятнадцати лет. При завершении срока аренды участков выгона, пастбищ и лугов договор в установленном законодательством порядке *может быть продлен по результатам проведенных земельных торгов или конкурса*. При сокращении более чем вдвое поголовья скота, принадлежащего пользователям и арендаторам летних и зимних пастбищ, участков выгона и лугов, или полной ликвидации животных, либо смене их владельца арендный договор и решение о пользовании пересматриваются в порядке, установленном законодательством.

5. При подсчете потребностей в зимних пастбищах на каждый гектар в зависимости от растительного покрова, качества, вместимости, а также механического состава и мощности гумусного пласта земель предусматривается 1 – 4, а на летних пастбищах — вдвое больше голов мелкого рогатого скота.

При подсчете потребностей в находящихся в общем пользовании участках выгона, а также в предоставленных в аренду юридическим и физическим лицам участках выгона и лугов учитываются поголовье скота, объем, вместимость и расположение площадей, возможности орошения, качество земель и другие нормативно-технические требования.

6. Посев летних и зимних пастбищ не допускается, лишь на части до 3 процентов полезной площади может быть засеян ячмень для зеленых кормов.

7. Юридические и физические лица должны рационально пользоваться летними и зимними пастбищами, участками выгона и лугов, сохранять

растительный покров, источники воды, кочевые дороги и места стоянки скота, соблюдать санитарно-ветеринарные правила и другие требования. На летних и зимних пастбищах в соответствии с потребностями могут быть построены жилища для чабанов, овчарни,

другие строения культурно-бытового и производственного назначения (за исключением капитальных строений).

8. Правила предоставления участков выгона, пастбищ и лугов в пользование и аренду, а также правила пользования ими устанавливаются в соответствии с законодательством соответствующим органом исполнительной власти. (20)

### ***Статья 17. Установление пригодности земель для сельскохозяйственных нужд***

Пригодность земель для сельскохозяйственных нужд устанавливается государственной службой землеустройства на основании информации государственного земельного кадастра.

### ***Глава IV. Земли населенных пунктов***

#### ***Статья 18. Земли населенных пунктов и их состав***

1. Все земли в пределах границ городов, поселков и сел считаются землями населенных пунктов.

2. В состав земель населенных пунктов входят:

земельные участки, находящиеся под жилыми, культурно-бытовыми, административными, культовыми и другими зданиями, строениями и сооружениями, расположенными в общественных и жилых строительных массивах, а также предназначенные для этих объектов;

земельные участки, находящиеся под расположенными на землях общего пользования площадями, улицами, переходами, дорогами, берегами, парками, лесопарками, аллеями, бульварами, водоемами, пляжами и другими объектами, служащими удовлетворению общественных потребностей населения;

земельные участки, находящиеся под промышленными, коммунальными, складскими строениями в промышленных, коммерческих, коммунальных, складских строительных массивах и предназначенные для строительства аналогичных производственных объектов;

земельные участки, находящиеся под относящимися к железнодорожному, автомобильному, речному, морскому, воздушному, трубопроводному транспорту, инженерной инфраструктуре и магистрали связи зданиями, строениями и сооружениями на землях транспортных, инженерных коммуникаций и коммуникаций связи, а также предназначенные для этих целей;

земли особо охраняемых территорий с расположенными на них природными памятниками, природными парками, национальными дендрологическими парками, ботаническими садами, лесами, используемых для *туризма и рекреации*, а также массового отдыха населения, объектов охраны природы, природных заповедников, отдыха (рекреации), оздоровительных объектов и объектов культурно-исторического назначения, а также земельные участки с расположенными

на них источниками, обладающими природными лечебными свойствами, и культурно-историческими памятниками, музеями-заповедниками и

памятными парками, кладбищами, могилами, археологическими памятниками и другими объектами;



□ □ земли водных объектов с расположенными на них наземными водными течениями, водоемами, акваториями, водными охранными зонами, гидротехническими и другими сооружениями водного хозяйства;

□ □ земельные участки используемых в сельском хозяйстве земель, находящиеся под пашнями и многолетними посевами, а также сельскохозяйственными зданиями, строениями и сооружениями;

земельные участки военных и других зон с особым правовым режимом;

□ □ земельные участки, не привлеченные к градостроительству и другой деятельности и остающиеся в резерве.

*3. Территориальное устройство и административно-территориальное деление определяются в порядке, предусмотренном соответствующим законом. (2, 18)*

***Статья 19. Пределы (границы) населенных пунктов***

1. Пределы населенных пунктов — это граница, отделяющая земли городов, поселков и сел от других земель.
2. Пределы населенных пунктов устанавливаются на основании утвержденных документов по градостроительству и землеустройству. Предел населенного пункта устанавливается по границам земельных участков граждан и юридических лиц.
3. Включение земельного участка в пределы города, поселка и сельского населенного пункта не влечет за собой прекращения прав собственности на землю, землепользование и аренду земли.

***Статья 20. Пользование землями населенных пунктов***

1. Земли населенных пунктов используются в соответствии с их генеральными планами, проектами планирования и застройки территории, а также землеустроительно-хозяйственными планами.
2. Генеральные планы населенных пунктов устанавливают основные направления использования земель городов, поселков и сельских населенных пунктов для строительства жилищных, промышленных, культурно-бытовых объектов и другого строительства, определения и благоустройства мест отдыха населения. Планирование и строительные проекты, подготовленные на основании генерального плана, устанавливают использование земель для строительства.
3. Землеустроительно-хозяйственные планы устанавливают основные направления использования городских земель, где не должны вестись строительные работы и строительные работы временно остановлены.
4. Правила предоставления по землеустроительно-хозяйственным планам земельных участков из территории населенного пункта и их изъятие, а также условия пользования данными участками устанавливаются настоящим Кодексом и другими нормативно-правовыми актами.

## **Статья 21. Земли пригородных зон**

1. Расположенные за пределами города, считающиеся резервными для расширения территории города земли, предназначенные для размещения и строительства необходимых сооружений, связанных с благоустройством и нормальной работой городского хозяйства, а также земли, покрытые лесами, лесопарками и другими зелеными насаждениями, преследующими защитные и санитарно-гигиенические цели и являющиеся местом отдыха населения, по согласованию с соответствующими органами исполнительной власти, имеющими к этому отношение, выделяются муниципалитетами в пригородную зону города.
2. Земли пригородных зон используются в соответствии с утвержденным проектом планирования этих зон. Эти земли особо охраняются, и возведение там строений и сооружений, не отвечающих санитарно-гигиеническим, оздоровительным функциям и целям организации отдыха населения, запрещается.
3. При включении земельных участков в состав пригородных зон права владельцев, пользователей и арендаторов на данные участки сохраняются.
4. Правила отделения пригородных зон, а также землепользования в этих зонах устанавливаются соответствующими нормативно-правовыми актами.

## **Глава V. Земли промышленности, транспорта, связи, обороны и другого назначения**

### **Статья 22. Земли промышленности, транспорта, связи и другого назначения**

1. Земельные участки, отведенные и приобретенные в установленном законодательством порядке для размещения и деятельности объектов промышленности, связи, транспорта, торговли, общественного питания и других производственных и обслуживающих объектов считаются землями промышленности, транспорта, связи и другого назначения.
2. Для обеспечения безопасности населения, создания необходимых условий для эксплуатации объектов промышленности, транспорта, связи, обороны и другого назначения вокруг них создаются специальные (охранные, санитарные и др.) защитные зоны правового режима. *Размеры земельных участков, выделяемых физическим и юридическим лицам для телекоммуникационной деятельности, в том числе охранной зоны и полос, устанавливаются в соответствии с нормами отвода земли для этого вида деятельности и проектно-технической документацией.* (14)
3. Владельцы, пользователи и арендаторы земли, на территории которых определенным по зоне режимом установлена защитная зона, не лишаются прав на земельный участок, за исключением случаев, предусматривающих полное изъятие земель из хозяйственного оборота. Владельцы, пользователи и арендаторы земли обязаны соблюдать в пределах защитной зоны утвержденные для этих зон правила.

4. Изъятые из хозяйственного оборота земельные участки передаются предприятиям, где будут созданы защитные зоны особого правового режима, или относятся к землям резервного фонда.

5. Правила пользования землями промышленности, транспорта, связи и другого назначения устанавливаются соответствующим органом исполнительной власти, правила же определения защитных зон особого правового режима регулируются соответствующими нормативно-правовыми актами.

***Статья 23. Земли оборонного назначения и назначения безопасности***

1. Земли, предоставленные для постоянного размещения и функционирования воинских частей, военных образовательных (учебных) заведений, предприятий, учреждений и организаций обороны и органов безопасности считаются землями оборонного назначения и назначения безопасности.

2. Земельные участки, предоставленные для строительства военных объектов с установленными охранными, санитарными и защитными зонами, закрепляются вместе с землями, охватываемыми данными зонами, возмещение потерь сельского хозяйства и лесного хозяйства осуществляется по общей площади.

3. Земли оборонного назначения и назначения безопасности находятся в исключительной собственности государства, и ограничения по их использованию регулируются соответствующими законодательными актами Азербайджанской Республики.

4. Обеспечивающие безопасность населения требования режима пользования на землях оборонного назначения и назначения безопасности устанавливаются после согласования с соответствующими органами исполнительной власти и местными органами самоуправления.

5. Земельные участки граждан и юридических лиц могут быть предоставлены в пользование предприятиям, учреждениям и организациям обороны и органов безопасности для временно проводимых учений и других мероприятий, связанных с нуждами обороны и безопасности, в порядке, сроки и с условиями, установленными соответствующим органом исполнительной власти.

6. Пригодные для сельского хозяйства неиспользуемые участки земель, предоставленных для нужд обороны и безопасности, на основании согласия указанного в пункте 1 данной статьи пользователя могут быть переданы решением соответствующих органов исполнительной власти и местных органов самоуправления во временное пользование и аренду юридическим и физическим лицам Азербайджанской Республики для сельскохозяйственного производства.

7. По завершении срока предоставления в пользование земельных участков оборонного назначения и назначения безопасности указанные в пункте 1

данной статьи пользователи обязаны за свой счет привести эти участки в первоначальное состояние по назначению.

8. Правила предоставления земельных участков для нужд обороны и безопасности, использования и получения их обратно устанавливаются соответствующим органом исполнительной власти. (20)

## **Глава VI. Земли особо охраняемых территорий**

### **Статья 24. Земли особо охраняемых территорий и их состав**

1. Земли особо охраняемых территорий — это обладающие значением особой охраны природы, научным, культурно-историческим, эстетическим, *туристическим и рекреационным*, оздоровительным и другим ценным значением земли, полностью или частично изъятые соответствующими органами исполнительной власти или местными органами самоуправления из хозяйственного пользования и гражданского оборота, с установленным над ними особым правовым режимом.

2. К землям особо охраняемых территорий относятся:

- земли назначения охраны природы;
- земли назначения природного заповедника;
- земли оздоровительного назначения;
- земли назначения *туризма и рекреации*;
- земли культурно-исторического назначения.

3. Правила отнесения земель к землям особо охраняемых территорий, их использования и охраны устанавливаются соответствующими законодательными актами Азербайджанской Республики. (18)

### **Статья 25. Земли назначения охраны природы**

1. К землям назначения охраны природы относятся земельные участки:

- водозащитных зон наземных водных течений и водоемов;
- охранных полос для откладывания икры;
- лесов, выполняющих защитные функции;
- лесных посевов, защищающих пастбища, поля, воды, а также от эрозии;
- другие земельные участки, выполняющие функции охраны природы.

2. На землях назначения охраны природы допускается ограниченная хозяйственная деятельность при соблюдении установленного для них законодательством правового режима.

3. На границах рек, озер, водохранилищ, других объектов водного хозяйства, а также на границах других земель назначения охраны природы устанавливаются защитные зоны с особым правовым режимом. Земельные участки владельцев, пользователей и арендаторов земли, находящиеся на границах земель назначения охраны природы, не изымаются. Пользование этими участками осуществляется с соблюдением установленного законодательством правового режима.



4. Предприятия, учреждения и организации, имеющие земли назначения охраны природы, должны установить на границах этих земельных участков специальные предупредительные знаки.

***Статья 26. Земли назначения природного заповедника***

1. К землям назначения природного заповедника относятся земли заповедников, заказников (за исключением охотничьих заказников), природных памятников, природных (национальных) дендрологических и зоологических парков, ботанических садов.

2. Под землями заповедников имеются ввиду закрепленные в установленном законодательством порядке за заповедными организациями земельные участки, в пределах которых имеются природные объекты, обладающие научными и культурными ценностями (типичные и редкие ландшафты, редкие геологические образования, виды растений и животных, группы живых организмов и т.д.). Заповедные земли предоставляются в пользование для сохранения природного состояния типичных и редких для этой ландшафтной зоны природных комплексов вместе со всеми компонентами изучения естественного течения происходящих там процессов и проявлений и научных основ охраны природы.

На территории заповедников, а также в установленных вокруг них защитных зонах запрещается любая деятельность, нарушающая природные комплексы заповедников или представляющая опасность для охраны природных объектов, имеющих особую научную или культурную ценность.

3. К землям заказников относятся земли, предусмотренные для сохранения, восстановления, увеличения природных ресурсов, а также сохранения общего экологического равновесия ландшафтов и комплексных биологических, палеонтологических, гидрологических и геологических объектов.

4. Землями природных памятников считаются земельные участки редких или типичных, а также ценных с научной, культурной и оздоровительной точек зрения памятников (кроме культурно-исторических памятников).

5. На землях назначения природного заповедника запрещается деятельность, не относящаяся к их целевому назначению. При несоответствии этих земель установленному для них режиму охраны они в предусмотренном законодательством порядке забираются обратно из хозяйственного пользования.

6. Землями национальных парков считаются земельные участки, природный и культурный ландшафт которых обладает особой экологической, исторической и эстетической ценностью. К землям дендрологических и зоологических парков, ботанических садов относятся земельные участки, предоставленные в пользование для хранения, изучения и увеличения в искусственных условиях запасов различной

флоры и фауны, а также их рационального использования в научно-культурной и хозяйственной деятельности.

***Статья 27. Земли оздоровительного назначения***

1. К землям оздоровительного назначения относятся используемые или могущие быть использованными для организации профилактики заболеваний и лечебного

дела земельные участки лечебно-оздоровительных мест и курортов (пляжей, источников минеральных вод, лечебных залежей нефти и грязи и т.д.), обладающие благоприятными природными лечебными факторами.

2. В целях охраны факторов природного лечения на территориях всех курортов устанавливаются лечебно-оздоровительные места и санитарно-защитные участки. В пределах границ этих участков предоставление земельных участков в пользование или аренду предприятиям, учреждениям и организациям, деятельность которых не отвечает охране природных лечебных свойств и благоприятных условий для отдыха населения, запрещается.

3. Находящиеся в пределах санитарно-защитных зон земельные участки не изымаются у владельцев, пользователей и арендаторов, за исключением случаев, предусматривающих в связи с установленным санитарным режимом полное изъятие земельных участков из хозяйственного оборота.

### ***Статья 28. Земли назначения туризма и рекреации***

1. Земли, предназначенные и используемые для отдыха населения, туризма, организации физического воспитания и спортивной деятельности, считаются землями назначения *туризма и рекреации*.

2. К этим землям относятся земельные участки, на территории которых размещаются дома отдыха, пансионаты, кемпинги, туристические базы, детские туристические станции, лесопарки, природные зеленые зоны, учебно-тренировочные, туристские тропы, размеченные дороги, детские и спортивные лагеря и другие аналогичные объекты.

3. Земельные участки, через которые проходят учебно-тренировочные и туристские тропы, размеченные дороги, не забираются обратно у владельцев, пользователей и арендаторов, пользование с их согласия осуществляется на основании права сервитута (право ограниченного использования чужого земельного участка).

4. Любая деятельность, препятствующая использованию земель назначения *туризма и рекреации* по назначению, запрещается. (18)

### ***Статья 29. Земли культурно-исторического назначения***

1. К землям культурно-исторического назначения относятся земли культурно-исторических заповедников, мемориальных парков, кладбищ, могил, археологических памятников и редких геологических образований.

2. Любая деятельность на землях культурно-исторического назначения, противоречащая их целевому назначению, запрещается.

### ***Статья 30. Установление границ защитных и санитарных зон***

1. Защитные и санитарные зоны создаются вокруг заповедных земель, оздоровительных зон населенных пунктов, рек, родников, водных бассейнов, гидротехнических и водозаборных сооружений, источников снабжения питьевой и технической водой.

2. Правила, условия пользования землями защитной и санитарной зоны и их площадь устанавливаются соответствующими нормативно-правовыми актами.

## ***Глава VII. Земли лесного фонда, водного фонда и резервного фонда***

### ***Статья 31. Земли лесного фонда***

1. Лесные и нелесные земли, покрытые лесной растительностью, а также не покрытые этой растительностью, однако предназначенные для нужд лесного хозяйства, считаются землями лесного фонда.

2. Земли лесного фонда используются в основном в целях ведения и расширения (восстановление, закладка лесов и т.д.) лесного хозяйства.

3. Землями лесного фонда пользуются органы лесного хозяйства для ведения лесного хозяйства, а также другие государственные и негосударственные предприятия, учреждения и организации, за которыми закреплены земли лесного фонда, для обеспечения осуществления своей уставной деятельности.

4. Земли лесного фонда используются для обеспечения производственных и других нужд предприятий, учреждений и организаций, заготавливающих в лесу в установленном законодательством порядке древесину и другие лесные материалы или осуществляющих другие работы (строительство зданий и других сооружений, дорог, проведение электрических линий и т.д.).

5. Купля-продажа, передача в залог (ипотека) и другие сделки, ведущие или могущие привести к отчуждению земель лесного фонда, а также использованию их в других целях, не допускаются.

6. Земли лесного фонда могут быть предоставлены в аренду по назначению в целях восстановления лесов в порядке, предусмотренном Лесным кодексом Азербайджанской Республики.

7. Пользователи смежных с землями лесного фонда земель должны принимать на своих земельных участках меры по охране лесов от пожара и других бедствий.

8. В целях закладки в безлесных и редколесных районах лесов, предотвращения углубления ущелий и оврагов, закладки защитных лесных полос, создания вокруг городов и промышленных центров зеленых зон в состав земель лесного фонда в установленном порядке могут быть переданы земли другого назначения, в первую очередь, земли из непригодных или малопригодных для сельского хозяйства мест.

9. Правила предоставления, изъятия и использования земель лесного фонда устанавливаются настоящим Кодексом, Лесным кодексом Азербайджанской Республики и другими нормативно-правовыми актами.

### ***Статья 32. Земли водного фонда***

1. В земли водного фонда входят следующие земельные участки:

- □ земли, находящиеся под внутренними водами Азербайджанской Республики и принадлежащим Азербайджанской Республике сектором Каспийского моря (озера);
- □ земли, острова и болота, находящиеся под водозащитными зонами и прибрежными полосами;
- □ земли, находящиеся под гидротехническими сооружениями, объектами мелиорации и водного хозяйства.

2. Земли водного фонда используются для строительства и эксплуатации сооружений, обеспечивающих потребности населения в питьевой воде, его бытовых, оздоровительных и других нужд, а также для обеспечения потребностей водного хозяйства, сельского хозяйства, рыбного хозяйства, промышленности, энергетики, транспорта и других государственных *нужд либо* общественных нужд.

3. Земли водного фонда могут быть предоставлены в муниципальную собственность, в пользование и аренду юридическим и физическим лицам в порядке, предусмотренном настоящим Кодексом, Водным кодексом Азербайджанской Республики и другим законодательством.

4. Правила предоставления, изъятия и использования земель водного фонда устанавливаются настоящим Кодексом, Водным кодексом Азербайджанской Республики и другими нормативно-правовыми актами. (13, 16, 20)

### ***Статья 33. Земли резервного фонда***

1. Земли резервного фонда состоят из государственных и муниципальных резервных земель.

2. В земли государственного резервного фонда входят государственные земли, не предоставленные в собственность, пользование и аренду муниципалитетам, гражданам и юридическим лицам.

К землям государственного резервного фонда относятся земельные участки, право пользования которыми прекращено, а также изъятые из хозяйственного оборота в результате консервации.

3. К землям резервного фонда муниципалитетов относятся земли, установленные пунктом 5 статьи 47 настоящего Кодекса.

4. Использование земель резервного фонда допускается после их перевода в соответствующую категорию.

5. Правила пользования землями резервного фонда устанавливаются соответствующими нормативно-правовыми актами.

## ***Глава VIII. Охрана земель***

### ***Статья 34. Цель и задачи охраны земель***

1. Охрана земель состоит из системы правовых, организационных, экономических и других мер, осуществляемых в целях их рационального использования,

недопущения необоснованного изъятия наиболее ценных земель из оборота сельского хозяйства и лесного хозяйства, защиты от вредного природного и антропогенного воздействия, а также восстановления и увеличения плодородности земель, лесного фонда.

2. Охрана земель предусматривает охрану природы с учетом зональных и региональных особенностей на основе комплексного подхода к ним, как к сложным природным (экологическим) системам, экономии природных ресурсов и сохранение земель, ограничение вредного воздействия на растительный и животный мир, геологические образования и другие составные части окружающей среды.

3. Охрана земель осуществляется посредством применения на практике научно обоснованных нормативов пользования землей, отражающих в себе оптимальную структуру пользования, а также эффективной организации территории на основе землеустройства.

4. Осуществление агротехнических, агромелиоративных и мелиоративных мероприятий и координирование взаимоотношений в целях рационального использования орошаемых и мелиорационных земель, контроля за их качеством, сохранения и повышения плодородности, регулирования водного, соляного, воздушного и питательного режимов, формирования рациональной структуры земледелия проводятся по установленным государством специальным программам.

5. Владельцы, пользователи и арендаторы земли должны осуществлять меры по охране земель в следующем направлении:

защита, восстановление и повышение плодородности и других полезных свойств земли;

защита земель от водной и ветровой эрозии, селей, наводнения, заболачивания, повторного засоления, уплотнения и засухи, производственных и бытовых отходов, загрязнения химическими и радиоактивными веществами, наступления пустыни, оползней, абразии и других разрушительных процессов;

защита сельскохозяйственных земель от сорняков, других процессов, ухудшающих культурно-техническое состояние земель, а также состояние мелиорационной и ирригационной систем;

консервация сельскохозяйственных земель с ухудшившимся качеством для восстановления их плодородности;

приведение вновь в пригодное состояние (рекультивация) испорченных земель, повышение их плодородности и других полезных свойств земли;

в случаях неизбежности порчи земель в результате хозяйственной деятельности — снятие их плодородного слоя и повторное использование.

6. При размещении, проектировании, строительстве и сдаче в эксплуатацию новых строений, сооружений и реконструируемых объектов, могущих оказать вредное воздействие на состояние земель, а также при

применении новых технологий должны предусматриваться и осуществляться необходимые меры в области охраны земель.

7. Сдача в эксплуатацию и применение объектов и технологий, не обеспеченных мерами по охране земель от ухудшения качества и разрушения, запрещается.

8. Размещение объектов, могущих оказать вредное воздействие на состояние земель, согласуется с причастными к этой земле владельцами, пользователями и арендаторами, а также с соответствующими органами исполнительной власти.

9. Правила охраны земель устанавливаются соответствующими нормативно-правовыми актами.

### ***Статья 35. Экономическое стимулирование охраны земель***

1. Экономическое стимулирование охраны земель осуществляется в целях повышения заинтересованности владельцев, пользователей и арендаторов земли в защите и повышении плодородности земли, защиты земель от вредного воздействия хозяйственной деятельности.

2. Правила экономического стимулирования охраны земель в связи с восстановлением плодородности земель, осуществлением лесомелиоративных работ, благоустройством объектов производственной и социальной инфраструктуры, населенных пунктов и выполнением в этом направлении государственных и местных программ, а также освобождением на определенный срок владельцев, пользователей и арендаторов земли от платы за землепользование, возмещением ущерба, причиненного им в результате стихийного бедствия, консервации земель и других случаев, и осуществлением других аналогичных мероприятий устанавливаются соответствующими нормативно-правовыми актами.

### ***Статья 36. Пользование землями, подвергнутыми радиоактивному и химическому загрязнению***

1. Земли, подвергнутые радиоактивному и химическому загрязнению, могущие создать угрозу жизни и здоровью населения, а также не отвечающие санитарным требованиям, соответствующим нормам, правилам и нормативам для производства продукции, изымаются из сельскохозяйственного оборота и переводятся для консервации в государственный резервный земельный фонд. До проведения на таких землях работ по рекультивации и их оздоровления производство сельскохозяйственной продукции запрещается.

2. Правила изъятия из хозяйственного оборота, консервации, охраны, оздоровления и использования земель, подвергнутых радиоактивному и химическому загрязнению, устанавливаются нормативно-правовыми актами, утвержденными соответствующим органом исполнительной власти.

### ***Статья 37. Использование земель, подвергнутых экзогенным геологическим процессам***

Территории земель, подвергнутые экзогенным геологическим процессам (оползни, сели, выветривание, обвалы, осыпание, эрозия, абразия, дефляция, эол, заболачивание, образование оврагов и др.), изымаются из оборота хозяйственной деятельности до проведения работ по технической мелиорации и приведения в пригодное состояние (восстановление) и в



зависимости от масштабов процесса переводятся в земли соответствующего резервного фонда. Проведение на таких землях инженерно-технических и сельскохозяйственных работ разрешается после

приведения этих территорий (участков) в пригодное состояние в порядке, установленном соответствующим органом исполнительной власти.

## ***Глава IX. Государственное регулирование использования и охраны земельного фонда***

### ***Статья 38. Задачи государства в области использования и охраны земельного фонда***

Государство осуществляет в области использования и охраны земельного фонда следующие задачи:

- осуществление государственной политики в области организации рационального использования земель и их охраны;
- осуществление государственного контроля за использованием и охраной земель;
- осуществление государственной регистрации работ, связанных с государственным земельным кадастром, мониторингом земель и землеустройством, и прав на землю, составление земельного баланса;
- оформление в предусмотренном настоящим Кодексом порядке документов, связанных с изъятием и предоставлением земель для государственных и общественных нужд, изменением основного целевого назначения земель и решением других вопросов землеустройства, представление их на утверждение соответствующим органам исполнительной власти;
- возбуждение в установленном порядке дел о ликвидации решений (*договоров*), не отвечающих земельному законодательству, соответствующих органов исполнительной власти и муниципалитетов;
- обращение в установленном законодательством порядке в соответствующий суд, возбуждение исков о возмещении причиненного земельному фонду ущерба, производственных потерь сельского хозяйства и лесного хозяйства, выплате штрафов и выполнении финансовых санкций за нарушение земельного законодательства;
- выдача выписок из плана землеустройства земельных участков и информации государственного земельного кадастра;
- обращение в соответствующие органы исполнительной власти, муниципалитеты с предложением об остановке осуществляемых с нарушением земельного законодательства и требований охраны земли строительных работ, а также добычи полезных ископаемых, агрохимических, геологоразведочных и других работ, о запрещении указанных работ до устранения выявленных нарушений;
- осуществление экспертизы инвестиционных программ по восстановлению и улучшению плодородности земель, их использованию и охране;
- привлечение в установленном порядке к административной ответственности лиц, виновных в нарушении земельного законодательства;

□□ осуществление других задач, установленных законодательством. (16, 20)

***Статья 39. Планирование пользования земельными ресурсами***

1. Земельные ресурсы — это используемые или могущие быть использованными земли.

2. Использование и присвоение земельных ресурсов осуществляется решениями соответствующих органов исполнительной власти и муниципалитетов о планировании развития территории.

3. Планирование пользования земельными ресурсами ведется в целях установления долгосрочных перспектив развития территории на основании социально-экономических программ, документов по землеустройству, градостроительству, охране природы и др.

#### **Статья 40. Зонирование земель**

1. Зонирование земель — это деление земель на земельные участки различного назначения и правового режима.

2. Зонирование земель осуществляется в соответствии с планом развития территории. Общие положения и принципы зонирования земель устанавливает соответствующий орган исполнительной власти Азербайджанской Республики.

3. Планы зонирования земель утверждаются решениями соответствующих органов исполнительной власти и муниципалитетов.

4. В решениях по зонированию земель городов и других населенных пунктов устанавливаются требования к:

плотности строительства;

основным параметрам инженерно-транспортных коммуникаций, зеленых насаждений, пешеходных дорог, санитарно-защитных заградений и других структурных элементов недвижимости, учитываемых в градостроительстве;

размещению обслуживающих население социально-бытовых и культурных объектов;

степени распространения и интенсивности (активности) современных экзогенных геологических процессов;

другим сферам использования земель в населенных пунктах.

Требования по зонированию земель обязательны для исполнения, независимо от формы собственности и других прав на земельные участки.

#### **Статья 41. Государственный земельный кадастр**

1. Государственный земельный кадастр — это совокупность необходимой и достоверной информации по государственной регистрации землепользования, количественному и качественному учету, бонитировке и экономической оценке земель.

2. Информация Государственного земельного кадастра обязательно должна применяться при оценке хозяйственной деятельности, связанной с планированием использования и охраны земель, предоставлением и изъятием земель, установлением нормативной стоимости земель, платы за них, проведением работ по землеустройству, установлением зон отчуждения, землепользованием, а также при осуществлении других соответствующих мер, связанных с использованием и охраной земель.

3. Проведение Государственного земельного кадастра обеспечивается осуществлением геодезических, топографических, картографических работ, работ по землеустройству, исследованию земли, агрохимических, мелиоративных, геоботанических и других исследовательско-разведочных работ.

4. Правила ведения Государственного земельного кадастра регулируются соответствующим законодательством Азербайджанской Республики.

#### **Статья 42. Мониторинг земель**

1. Мониторинг земель состоит из системы долгосрочного наблюдения — контроля за состоянием земельного фонда для своевременного выявления, оценки изменений в отдельных показателях, характеризующих свойства плодородности земель, предотвращения отрицательных процессов и ликвидации последствий их воздействия.

2. Правила проведения мониторинга земель регулируются соответствующим законодательством Азербайджанской Республики.

#### **Статья 43. Землеустройство**

1. Землеустройство — это система соответствующих правовых, экономических и технических мер государства по решению вопросов упорядочения земельных отношений и рационального использования земель.

2. Землеустройство направлено на организацию обоснованного с научно-практической точки зрения рационального использования земель, регулирование земельных отношений, учет и оценку земельных ресурсов, защиту и сохранение благоприятной экологической среды, улучшение природного и антропогенного ландшафтов и обеспечение стабильности, а также охрану земель.

3. Землеустройство предусматривает следующую работу:

- организацию планирования рационального использования и охраны земель независимо от формы собственности и хозяйствования;
- повышение плодородности земель с учетом градостроительных, экологических, экономических и других особенностей территорий, подготовку республиканских и региональных программ и прогнозов по их охране, а также схем землеустройства;
- в целях устранения имеющихся в землепользовании несоответствий и недостатков составление проектов уточнения и приведения в порядок земельных участков, выделение их на месте (натуре), *составление документов в установленной законодательством форме;* (12)
- подготовка комплексных и внутрихозяйственных проектов землеустройства;
- оформление проектов и других документов по землеустройству, связанных с использованием и охраной земель;
- обоснование выделения и установления границ территорий с режимом особой охраны природы, отдыха и заповедника;

установление границ городов, поселков и сельских населенных пунктов и оформление документов по их изменению;

- проведение геодезических, топографических и картографических работ особого назначения, земельных, геоботанических, других исследований и разведок;
- проведение инвентаризации земель, регулярное выявление неиспользуемых, а также используемых нерационально или не по целевому назначению земельных участков;
- составление карт и атласов по состоянию и использованию земель;
- проведение соответствующих экономических и технических мер по оценке земель;
- подготовку рабочих проектно-сметных документов по рекультивации земель, испорченных в результате природных и антропогенных процессов;
- другие меры по регулированию земельных отношений и рациональному использованию и охране земель.

4. Землеустройство проводится решением соответствующих органов исполнительной власти, по инициативе муниципалитетов или заказу владельцев, пользователей и арендаторов земель.

5. Проекты комплексного землеустройства земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, утверждаются соответствующим органом исполнительной власти или муниципалитетами, проекты же внутрихозяйственного землеустройства земель, находящихся в частной собственности, — землевладельцами.

6. Правила проведения работ по землеустройству регулируются соответствующим законодательством Азербайджанской Республики.

## ***Глава X. Государственный контроль за использованием и охраной земель***

### ***Статья 44. Задачи государственного контроля за использованием и охраной земель***

Задачи государственного контроля за использованием и охраной земель заключаются в обеспечении соблюдения всеми государственными органами, муниципалитетами, юридическими и физическими лицами требований земельного законодательства в целях рационального использования и охраны земель.

### ***Статья 45. Органы, осуществляющие государственный контроль за использованием и охраной земель***

1. Государственный контроль за использованием и охраной земель осуществляют соответствующие органы исполнительной власти.

2. Указания этих органов в пределах их полномочий по использованию и охране земель обязательны для всех владельцев, пользователей и арендаторов земли.

3. Правила осуществления государственного контроля за использованием и охраной земли устанавливаются соответствующими нормативно-правовыми актами.



## **Глава XI. Право собственности государства и муниципалитета на землю**

### **Статья 46. Право собственности государства на землю**

1. К землям, находящимся в государственной собственности, относятся:

- земли, на которых располагаются органы государственной власти;
- земли, на которых располагаются государственные объекты — объекты горной промышленности, утвержденных залежей полезных ископаемых, единой энергетической системы, магистральных трубопроводов, транспорта, связи и обороны, объекты государственных пограничных полос, важные объекты мелиорации и водного хозяйства;
- земли летних и зимних пастбищ, стоянок скота и кочевых дорог;
- земли лесного фонда (включая леса государственных сельскохозяйственных предприятий);
- земли водного фонда принадлежащего Азербайджанской Республике сектора Каспийского моря (озера);
- земли, находящиеся под прибрежной 20-50-метровой полосой принадлежащего Азербайджанской Республике сектора Каспийского моря (озера);
- земли назначения охраны природы, природного заповедника, *туризма и рекреации*, оздоровительного, культурно-исторического назначения, а также земли других территорий с запрещенной хозяйственной деятельностью и охраняемых законом;
- земли государственных научно-исследовательских учреждений и учебных заведений, их опытных баз, машинно-испытательных станций, государственной сортоиспытательной службы, семеноводческих и племенных хозяйств;
- земли, находящиеся в постоянном пользовании государственных предприятий, учреждений и организаций, или на которых запроектировано строительство государственных объектов;
- земли государственного резервного фонда.

2. Указанные земли находятся в исключительной собственности государства, эти земли могут быть предоставлены в пользование и аренду в порядке, установленном настоящим Кодексом и другими нормативно-правовыми актами.

*2-1. Земельные участки, находящиеся под прибрежной 20-50-метровой полосой принадлежащего Азербайджанской Республике сектора Каспийского моря (озера), оставаясь в собственности государства, не могут быть отчуждены и передаются в пользование и аренду только по решению соответствующего органа исполнительной власти в государственных целях. Земельный участок, находящийся под 20-50-метровой прибрежной полосой принадлежащего Азербайджанской Республике сектора Каспийского моря (озера), в отношении которого в*

*соответствии с первым предложением настоящей статьи принято решение о передаче в пользование или аренду, на основании разрешения соответствующего органа исполнительной власти может быть огражден путем возведения забора или иными способами при условии, что это не ограничивает проезд к морскому берегу. Проезд на указанные земельные участки может быть ограничен решением соответствующего органа исполнительной власти лишь в*

*связи с обеспечением экономических интересов или интересов безопасности государства. Графическое изображение указанной прибрежной полосы утверждается соответствующим органом исполнительной власти. Прибрежная полоса отсчитывается от существующей после вступления настоящего Закона в силу линии соединения водной поверхности принадлежащего Азербайджанской Республике сектора Каспийского моря (озера) с сушей.*

3. Предоставление находящихся в государственной собственности земель в муниципальную и частную собственность устанавливается законом.

4. Государственное управление в области использования и охраны находящихся в государственной собственности земель осуществляют в пределах своих полномочий соответствующие органы исполнительной власти. (7, 18, 21)

#### **Статья 47. Право собственности муниципалитета на землю**

1. Муниципальная собственность на землю возникает за счет земель, выделенных в муниципальную собственность в соответствии с Законом Азербайджанской Республики «О земельной реформе», а также земель, перешедших к муниципалитетам от других землевладельцев в установленном законодательством порядке.

2. Земли, относящиеся к муниципальной собственности, подразделяются на:

- земли, находящиеся в общем пользовании;
- земли, находящиеся в пользовании юридических и физических лиц;
- земли резервного фонда.

3. К землям, находящимся в общем пользовании, относятся, как правило, земли, находящиеся под улицами, площадями городов, поселков и сельских населенных пунктов, дорогами местного значения и внутрихозяйственными дорогами, парками, лесопарками, водоемами, стадионами, спортивными площадками, а также земли, на которых размещаются полезащитные лесные полосы, объекты водного хозяйства местного значения, гидротехнические сооружения, другие объекты и сооружения местного значения, находящиеся в общем пользовании, и земли участков выгона, используемых для принадлежащего населению скота.

4. К землям, находящимся в пользовании юридических и физических лиц, относятся муниципальные земли, находящиеся в их законном пользовании и аренде.

5. К землям муниципального резервного фонда относятся:

- земли, привлеченные для перспективного развития населенных пунктов;
- муниципальные земли, право использования и аренды которых юридическими и физическими лицами прекращено;

□ □ другие муниципальные земли, преследующие резервные цели.

6. Находящиеся в муниципальной собственности земли могут быть предоставлены в собственность, пользование и аренду в порядке, установленном настоящим Кодексом, законами о муниципалитетах и другими нормативно-правовыми актами.

7. Распоряжение находящимися в муниципальной собственности землями, управление в области использования и охраны этих земель осуществляют муниципалитеты. *В случаях возникновения необходимости в получении земли в муниципальную собственность муниципалитеты ходатайствуют перед соответствующими органами исполнительной власти о получении земли из государственной собственности.* (5)

## **Глава XII. Права юридических и физических лиц на земельный участок**

### **Статья 48. Общая характеристика прав юридических и физических лиц на землю**

1. Права юридических и физических лиц на землю различаются по объему этих прав, установленному настоящим Кодексом, Гражданским кодексом Азербайджанской Республики, другими нормативно-правовыми актами и договорами относительно связанных с землей сделок.
2. Граждане и юридические лица Азербайджанской Республики могут приобрести земельные участки на правах собственности, пользования и аренды.
3. Иностранцы и лица без гражданства, иностранные юридические лица, международные объединения и организации, а также иностранные государства могут приобрести в Азербайджанской Республике земельные участки только на основании права аренды.
4. Земельный участок предоставляется владельцу, пользователю и арендатору земли в соответствии с установленными для этого участка целевым назначением и правовым статусом.
5. Осуществляя свои права на земельный участок, юридические и физические лица, являющиеся владельцами, пользователями и арендаторами земли, не должны наносить ущерба окружающей природной среде, правам и интересам других лиц.
6. Владельцы, пользователи и арендаторы земли могут застраховать свои земельные участки от воздействия стихийного бедствия.

### **Статья 49. Право частной собственности на землю**

1. Право частной собственности юридических и физических лиц на землю — это право владения, пользования и распоряжения землями с соблюдением установленных законом и договором ограничений и других условий.
2. Право частной собственности юридических и физических лиц на землю возникает на основании приватизации, купли-продажи, перехода по наследству, дарения, обмена государственных и муниципальных земель и других сделок, связанных с землей, а также передачи в уставный (долевой) фонд юридических лиц.
3. Реституция прав бывших землевладельцев (их наследников) на земельные участки не допускается.

4. Право частной собственности, перешедшее к иностранным юридическим и физическим лицам в результате сделок по наследованию, дарению и ипотеке земельных участков, отчуждается в течение одного года в соответствии с законодательством Азербайджанской Республики. При неотчуждении в соответствии с законодательством иностранными юридическими и физическими лицами права частной собственности на земельный участок соответствующий орган исполнительной власти или муниципалитет принудительно выкупают земельный участок в порядке, предусмотренном настоящим Кодексом.

#### ***Статья 50. Право пользования земельным участком***

1. Право пользования земельным участком означает постоянное или временное пользование землей на основании соответствующего решения (договора). За пользование землей не взимается плата, кроме земельного налога.

Пользование, осуществляемое без предварительного установления сроков, считается постоянным пользованием землей.

2. В целях выполнения соответствующих функций, а также обеспечения права населения на жилье государственные и муниципальные земли предоставляются, как правило, в постоянное пользование:

- органам государственной власти и местного самоуправления;
- финансируемым из государственного и муниципального бюджета предприятиям, учреждениям, организациям и объединениям;
- профессиональным союзам и религиозным организациям;
- горным, нефтехимическим, энергетическим, транспортным органам, органам связи, оборонным, а также охраны природы, природных заповедников, культурно-историческим, научно-исследовательским, учебным объектам, предприятиям и учреждениям государственного значения;
- другим предприятиям, учреждениям и организациям, находящимся в государственной и муниципальной собственности;
- соответствующим жилищно-эксплуатационным организациям многоэтажных многоквартирных домов, построенных за счет средств государства, муниципалитета и населения и не относящихся к предпринимательской деятельности.

В исключительных случаях, когда сроки деятельности аналогичных пользователей землей (за исключением жилищного строительства) известны, государственные и муниципальные земли могут быть предоставлены также в их временное пользование.

3. Временное пользование землей может быть установлено краткосрочным — до пятнадцати лет и долгосрочным — от пятнадцати до девяносто девяти лет.

4. Находящиеся в государственной и муниципальной собственности земли предоставляются в постоянное или временное пользование соответствующими органами исполнительной власти и муниципалитетами. Сроки пользования землей могут быть продлены органами, предоставившими эти земельные участки во временное пользование.

*4-1. Право пользования муниципальными землями может быть предоставлено только предприятиям, учреждениям, организациям, находящимся в муниципальной собственности.*

5. Предоставление в пользование земельных участков, находящихся в частной собственности, может осуществляться на основании договора, заключенного в установленном законодательством порядке между владельцами этих участков и пользователями.

Продление сроков временного пользования находящимися в частной собственности земельными участками осуществляется на основании заключения нового договора с владельцами данных участков.

6. Правила и условия предоставления земель в пользование регулируются земельным и гражданским законодательствами Азербайджанской Республики.

7. Пользователи земель могут осуществить свои полномочия по передаче (продаже) права пользования другим лицам согласно соответствующему законодательству Азербайджанской Республики. (20)

### ***Статья 51. Право аренды земельного участка***

1. Право аренды земельного участка означает срочное платное пользование землей на основании договора.

2. Земельные участки на правах аренды предоставляются гражданам и юридическим лицам Азербайджанской Республики, иностранцам и лицам без гражданства, иностранным юридическим лицам, международным объединениям и организациям, а также иностранным государствам.

3. В качестве арендодателя по землям, находящимся в государственной собственности, выступают соответствующие органы исполнительной власти, по землям, находящимся в муниципальной собственности, — муниципалитеты, по землям, находящимся в частной собственности, — владельцы этих земель.

4. Условия, сроки аренды и арендная плата устанавливаются с согласия сторон и закрепляются в договоре, заключенном между ними в установленном законодательством порядке.

5. Арендатор может передать взятый в аренду земельный участок другому лицу в субаренду (вторичную аренду) *с разрешения собственника.*

6. Государственные и муниципальные земли предоставляются в пользование юридическим и физическим лицам, осуществляющим деятельность в целях получения прибыли на основе аренды, *в установленном законодательством порядке.*

В случаях, предусмотренных в документах о землепользовании, пользователь земель может предоставить ее в аренду.

7. В случае смерти арендатора до истечения срока аренды право аренды земельного участка переходит к его наследникам.



8. Отношения, связанные с арендой земли, регулируются соответствующим законодательством Азербайджанской Республики.(3, 16, 20)

**Статья 52. Совместные права на земельный участок**

1. Совместные права на земельный участок возникают при наличии у двух и более лиц в собственности, пользовании и аренде земельного участка, а также при объединении принадлежащих владельцу, пользователю и арендатору земельных участков на основании договора, заключенного между ними в установленном законодательством порядке.

2. Земельный участок, находящийся в собственности, пользовании и аренде двух и более лиц, может принадлежать этим лицам на правах совместной собственности, совместного пользования или совместной аренды. Владение, пользование и распоряжение земельными участками, находящимися в совместной собственности, осуществляются в соответствии с положениями Гражданского кодекса Азербайджанской Республики о праве совместной собственности.

**Статья 53. Обязательства и ограничения, связанные с земельным участком**

1. При предоставлении (продаже) земельных участков, находящихся в государственной и муниципальной собственности, в пользование и аренду, относительно их могут быть введены следующие обязательства и ограничения:

- запрещение передачи земельного участка в аренду (или субаренду) при предоставлении его в пользование;
- начало и завершение в установленные сроки строительных работ на земельном участке по согласованным в установленном порядке проектам, или присвоения земельного участка;
- соблюдение требований по охране природы, защита животного мира на земельном участке, сохранение плодородного слоя почвы, редких растений, природных, геологических, культурно-исторических памятников, археологических объектов;
- выдача разрешения на пользование в установленном порядке и сроки предоставленными (проданными) земельными участками в целях охоты, рыболовства или сбора диких фруктов;
- сохранение естественной среды обитания диких животных и путей их миграции;
- другие обязательства и ограничения, не противоречащие законодательству.

2. Ограничения и обязательства, введенные относительно земельного участка, предоставленного в пользование и аренду, а также проданного в частную собственность, устанавливаются соответствующим договором или решением суда.

3. Обязательства и ограничения, введенные относительно земельного участка, включаются в его правовой статус и проходят государственную регистрацию. При переходе прав собственности на земельный участок, его использования и аренды к другому лицу данные обязательства и ограничения сохраняются.

***Статья 54. Сервитуты на земельный участок***

1. Сервитут — право ограниченного пользования одним или несколькими соседними (чужими) земельными участками. *Отношения, связанные с сервитутом на земельный участок, упорядочиваются настоящим Кодексом и Гражданским кодексом Азербайджанской Республики.*

2. Сервитут может быть установлен путем соглашения между владельцами, пользователями и арендаторами земли или решением суда.

3. Владелец участка, пользователь, арендатор земли имеют право требовать установления сервитута на земельные участки соседних владельцев, пользователей и арендаторов земли, в том числе в судебном порядке.

4. К земельному участку могут быть установлены следующие сервитуты:

проходить или проезжать через земельный участок;

пользоваться земельным участком для проведения и ремонта индивидуальных, коммунальных, инженерных, электрических и других линий и сетей;

проводить на земельном участке дренажные работы;

собирать на земельном участке воду и брать питьевую воду (поить скот);

перегонять через земельный участок скот;

в соответствии с местными условиями и обычаями косить на чужом земельном участке траву и пасти скот;

временно пользоваться земельным участком для проведения разведочных, исследовательских и других работ;

возводить строения и сооружения, имеющие опоры на соседнем участке или переходящие на определенной высоте на соседний участок;

запрещать возведение на соседнем участке строений и сооружений, превышающих установленную высоту;

выращивать на земельном участке защитные лесные посадки и полосы и создавать другие объекты охраны природы;

в не противоречащих законодательству случаях другие сервитуты на землю.

5. Сервитуты должны осуществляться методами, создающими как можно меньше ограничений для земельного участка, где он устанавливается.

6. Владелец земельного участка, где установлен сервитут, имеет право требовать у лица, пользующегося этим сервитутом, соответствующую плату, если законодательством не предусмотрены другие случаи.

7. За сельскохозяйственные сервитуты, установленные в пользу сельского населения и их объединений, плата не взимается.

8. Сервитуты могут быть временными и постоянными. На весь земельный участок, независимо от формы права на него, может быть установлен сервитут.

9. Сервитуты должны пройти регистрацию в порядке, установленном законодательством.

10. При переходе земельного участка к другим лицам установленные законодательством сервитуты сохраняются.

11. Если впоследствии основания для установленного сервитута будут устранены, то по требованию землевладельца данный сервитут может быть остановлен. В случаях, когда в результате установления сервитута пользоваться земельным участком по целевому назначению не предоставляется возможным, владелец данного участка имеет право потребовать в судебном порядке остановки этого сервитута. (3)

***Статья 55. Основы возникновения прав на земельный участок***

Права юридических и физических лиц на земельный участок возникают на основе:

решений соответствующих органов исполнительной власти или муниципалитетов и заключенных с ними договоров;

договоров, заключенных между юридическими и (или) физическими лицами, и других связанных с землей сделок;

решения или приговора суда по установлению права на земельный участок;

□ □ права наследования и другими установленными законодательством методами.

### ***Глава XIII. Предоставление земельных участков в собственность, пользование и аренду***

#### ***Статья 56. Общие положения предоставления земельных участков в собственность, пользование и аренду***

1. В соответствии с земельным законодательством Азербайджанской Республики не предоставляемые в собственность, пользование и аренду государственные земли устанавливает соответствующий орган исполнительной власти, а муниципальные земли — муниципалитеты.

2. Могущие быть приватизированными земли резервного фонда муниципалитетов могут быть проданы в частную собственность. *Земельные участки резервного фонда муниципалитетов, привлеченные для перспективного развития населенных пунктов, а также малопригодные и непригодные для сельского хозяйства земли, земли сельскохозяйственного назначения, приведенные в годное состояние за счет собственных средств юридическими и физическими лицами, в пользование и аренду которых были переданы малопригодные и непригодные для сельского хозяйства земли, земельные участки, переданные в пользование и аренду для несельскохозяйственных целей, могут быть приватизированы. До принятия решения об их приватизации эти земли могут быть предоставлены во временное пользование и аренду юридическим и физическим лицам с условием не причинения ущерба программе перспективного развития территории. За исключением выделения земли для строительства частного жилого дома в собственность гражданам Азербайджанской Республики, постоянно проживающим на территории муниципалитета и одновременно состоящим на регистрации по месту жительства в течение не менее пяти лет, в иных случаях права собственности и аренды на муниципальные земли могут быть получены только посредством открытых земельных торгов или конкурсов.*

3. Земли сельскохозяйственного назначения резервного фонда муниципалитетов могут быть предоставлены в пользование и аренду только для сельскохозяйственного производства.

4. При наличии равных предложений во время проведения земельных торгов и конкурсов в целях передачи муниципальных земель в собственность (аренду), преимущество отдается следующим лицам:

- предыдущим пользователям или арендаторам данных земель;
- лицам, ставшим инвалидами в боях за территориальную целостность Азербайджанской Республики, и семьям погибших;
- военнослужащим, уволенным в запас или в отставку с действительной военной службы по возрасту, болезни, сокращению штатов, семейному положению и прослужившим 20 и более календарных лет (помимо военнослужащих срочной действительной военной службы);
- молодежи, проживающей на приграничных и горных территориях, переехавшей на постоянное жительство на данные территории, желающей заниматься хозяйством;
- вынужденным переселенцам, временно поселившимся на соответствующей территории;
- гражданам Азербайджанской Республики, постоянно проживающим на территории соответствующего муниципалитета и одновременно состоящим на регистрации по месту жительства в течение не менее пяти лет.

5. Отчуждение и передачи в аренду муниципальных земель оформляются соответствующим договором.

6. Могущие быть приватизированными земли резервного фонда муниципалитетов предоставляются в частную собственность решением (договором) муниципалитета, земли, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, предоставляются в пользование и аренду соответственно решением (договором) соответствующего органа исполнительной власти и муниципалитета.

В данном решении устанавливаются размеры земельных участков, предоставляемых в соответствии с действующими техническими нормами с учетом местных условий, количества земельных ресурсов, плотности населения, а также с проектными документами по землеустройству и градостроительству.

Решение муниципалитета о передаче земельного участка в пользование находящимся в муниципальной собственности предприятиям, учреждениям и организациям или о передаче его в собственность гражданам Азербайджанской Республики для строительства частного жилого дома, а также проведении торгов (конкурса) в целях передачи его в собственность (аренду) физическим и юридическим лицам, принимается в соответствии с особенностями участка, а также



*землеустройственной и градостроительной документацией после получения заключения соответствующих органов исполнительной власти.*

7. Земельные участки, расположенные в пределах находящихся в общем пользовании систем мелиорации и ирригации, могут быть предоставлены в собственность, пользование и аренду юридическим и физическим лицам с условием неразделения этих систем и соблюдения технологии их использования.

8. Соответствующие органы исполнительной власти и муниципалитеты должны информировать население о программах привлечения предусмотренных для предоставления в собственность, пользование и аренду свободных земельных участков и новых земель в гражданский оборот и публиковать ежегодный отчет в средствах массовой информации.

9. Отчуждение, а также предоставление в пользование или аренду находящихся в частной собственности земельных участков осуществляется на основании заключенного в установленном законодательством порядке между сторонами и утвержденного в нотариальном порядке соответствующего договора.(5, 6, 11, 20)

***Статья 57. Особенности выделения земельных участков на несельскохозяйственные нужды***

1. Земельные участки для строительства промышленных объектов, прокладки железных и автомобильных дорог, электрических линий и линий связи, магистральных трубопроводов, а также для других несельскохозяйственных нужд выделяются в основном из непригодных или малопригодных для сельского хозяйства земель. Земельные участки из земель лесного фонда выделяются на указанные цели, как правило, из участков, не покрытых лесной растительностью, или участков, малопригодных или непригодных для закладки лесов.

2. Выделение земельных участков для строительных работ по добыче полезных ископаемых осуществляется в порядке, установленном законодательством о недрах земли.

3. Электрические линии и линии связи, другие линейные коммуникации должны прокладываться главным образом вдоль дорог, каналов, действующих линий и не чинить препятствий проведению сельскохозяйственных работ.

4. Выделение земельных участков на несельскохозяйственные цели и цели лесного хозяйства проводится в два этапа:

- предварительное согласование (проектирование) размещения объекта;
- оформление предоставления земельного участка.

5. Земельные участки для строительства промышленных объектов, добычи полезных ископаемых, прокладки железных и автомобильных дорог, электрических линий и линий связи, магистральных трубопроводов выделяются в основном из государственных и муниципальных земель. В предусмотренном законодательством порядке стоимость находящихся в частной собственности земель, подпадающих под строительство подобных объектов, оплачивается или возмещается другим земельным участком.

6. Правила выделения и использования земельных участков на несельскохозяйственные нужды регулируются настоящим Кодексом и соответствующими законодательными актами Азербайджанской Республики.

***Статья 58. Осуществление строительства на земельном участке***

1. Владелец, пользователь или арендатор земли имеет право вести на этом участке строительство, возводить временные строения, разбирать или заново возводить приобретенные строения и сооружения с выполнением обязательств и ограничений, установленных относительно градостроительства, жилья, охраны природы и культурного наследия, и согласно другим соответствующим нормативно-правовым актам.

2. Временное строение, возведенное пользователем (арендатором), должно быть разработано за его счет после завершения срока временного пользования (аренды) земельным участком, если законодательством, а также договором на использование и аренду не предусмотрено иное.

***Статья 59. Предоставление земельных участков для строительства индивидуального и кооперативного жилья, дачных домов и гаражей, а также возведения необходимых строений в целях осуществления предпринимательской деятельности***

1. Участки из земель резервного фонда муниципалитетов выделяются в населенных пунктах в следующих целях:

- в собственность жилищно-строительных кооперативов для строительства кооперативных многоэтажных многоквартирных жилых домов;
- в частную собственность граждан с выплатой стоимости для строительства индивидуального жилья и дачных домов;
- в собственность юридическим лицам, занимающимся жилищным строительством, для строительства многоэтажных многоквартирных жилых домов;
- в собственность или аренду физическим лицам и их кооперативам с выплатой стоимости для строительства индивидуальных и кооперативных гаражей;
- в аренду юридическим и физическим лицам, указанным в пункте 3 статьи 48 настоящего Кодекса, для возведения необходимых строений в целях осуществления предпринимательской деятельности, а также в собственность граждан и юридических лиц Азербайджанской Республики с выплатой стоимости.

2. Участки для временного строительства торговых, бытовых объектов, объектов общественного питания и других необходимых строений в целях осуществления предпринимательской деятельности на землях, находящихся в общем пользовании, на площадях, улицах, в переходах, на тротуарах, берегах, парках, лесопарках, аллеях, бульварах, пляжах и других местах, служащих удовлетворению общественных потребностей населения, предоставляются в аренду юридическим и физическим лицам в соответствии с законодательством о муниципальных землях.

3. Размер земельного участка, выделяемого в целях строительства кооперативных, а также других многоквартирных жилых домов и гаражей,

устанавливается в отдельных конкретных случаях муниципалитетом в соответствии с планировкой соответствующих населенных пунктов и проектами строительства, а также нормами строительства.

4. Размер земельного участка, выделяемого для строительства индивидуального жилья и дачных домов, гаражей, а также необходимых объектов в целях осуществления предпринимательской деятельности, устанавливается муниципалитетом в зависимости от местных условий и возможностей земельных резервов. (20)

***Статья 60. Особенности предоставления земельного участка, на котором размещается приватизируемое предприятие (объект)***

1. Согласно соответствующим нормативно-правовым актам о приватизации государственной собственности юридическое или физическое лицо Азербайджанской Республики, выступающее в качестве владельца приватизируемого предприятия (объекта), может купить или взять в аренду с правом купли земельный участок, на котором размещается данное предприятие (объект) в порядке, установленном соответствующими нормативно-правовыми актами.

2. В случае же, если владельцем приватизируемого предприятия (объекта) является иностранец или лицо без гражданства, либо иностранное юридическое лицо, они могут взять соответствующий земельный участок в аренду без права купли.

3. При приватизации предприятия (объекта) стоимость земельного участка, на котором оно размещено, устанавливается отдельно, независимо от стоимости данного предприятия (объекта).

***Статья 61. Земельные участки, относящиеся к многоквартирным жилым домам***

1. Находящиеся в государственной или муниципальной собственности (или частично приватизированные) земельные участки, относящиеся к многоквартирным жилым домам, оставаясь в государственной или муниципальной собственности, предоставляются в постоянное пользование управляющим этими домами соответствующим организациям.

2. Земельные участки полностью приватизированных многоквартирных жилых домов, а также относящихся к ним нежилых зданий предоставляются в постоянное пользование организациям самоуправления, учрежденным жильцами этих домов для управления ими.

3. Использование относящихся к многоквартирным жилым домам земельных участков не по целевому назначению, а также предоставление в частную собственность и аренду не допускается. (10)

***Статья 62. Предоставление земельных участков, находящихся под электрическими, транспортными линиями, линиями связи и санитарно-защитными зонами промышленных предприятий***

Земельные участки, находящиеся под электрическими, транспортными линиями, линиями связи и санитарно-защитными зонами промышленных предприятий, с согласия их владельцев и пользователей могут быть

предоставлены только в кратковременное пользование и аренду в целях выращивания бахчевых культур и овощей, а также выгона и сенокоса.

### ***Статья 63. Требования по использованию земельных участков для поисковых и разведочных работ***

1. Использование земель для проведения геодезических, геологических, разведочных, археологических, кадастровых, землеустроительных и других исследовательских и поисковых работ осуществляется без получения их обратно у владельцев, пользователей и арендаторов, на основании договоров, заключаемых между соответствующими сторонами и регистрируемых в соответствующем органе исполнительной власти или муниципалитете.
2. Разрешение на проведение на землях геологических, поисковых и разведочных, нефтегазовых разведочно-буровых работ, за исключением землеустроительных и кадастровых работ, выдается соответствующим органом исполнительной власти или муниципалитетом на срок, предусмотренный в проектных документах на проведение этих работ.
3. Сроки и место начала поисковых и разведочных работ, сумма взноса за землепользование, возмещение причиненного ущерба, обязательства и ограничения по целевому назначению и правовому режиму земли, а также другие условия устанавливаются договором, заключаемым между осуществляющими эти работы и владельцами, пользователями или арендаторами земли.
4. В целях обеспечения использования земель по назначению после поисковых и разведочных работ проводящие эту работу предприятия, учреждения и организации обязаны за счет собственных средств привести использованные земли в установленные сроки в пригодное состояние и вернуть их владельцам, пользователям или арендаторам по акту, составленному с участием сторон.
5. Земельные участки приводятся в пригодное состояние, как правило, при проведении поисковых и разведочных работ. При отсутствии же такой возможности земельные участки должны быть приведены в пригодное состояние не позднее чем в трехмесячный срок после завершения поисковых и разведочных работ.
6. Проводящие поисковые и разведочные работы предприятия, учреждения и организации полностью выплачивают земельный налог, взимаемый с владельцев, пользователей и арендаторов, или арендную плату, а также причиненный им ущерб и неполученную прибыль.

### ***Статья 64. Предоставление государственными предприятиями, учреждениями и организациями земельных участков работникам***

Государственные предприятия, учреждения и организации без причинения ущерба основной сфере деятельности могут предоставить своим работникам во временное пользование или аренду земельные участки из земель, находящихся в их пользовании, с согласия соответствующего органа исполнительной власти и на основании решения руководства профсоюзной организации.



*Статья 65. План земельного участка. Установление границ земельного участка на месте (натуре)*

1. План землеустройства земельного участка — это составленная в установленном масштабе карта земельного участка, отражающая в себе посредством условных обозначений и знаков состояние всей территории (растительный покров, реки, дороги и другие объекты) на момент проведения планирования.
2. При выборе участка для выделения земли до принятия соответствующего решения о предоставлении (продаже) данного участка в пользование и аренду его границы устанавливаются на месте (натуре) и на карте.
3. После принятия соответствующего решения о предоставлении земельного участка в пользование или аренду границы данного участка устанавливаются на месте (натуре).  
Установление границ земельных участков на месте (натуре) проводится в порядке землеустройства.
4. Подготовка *плана и размеров* находящегося в частной собственности земельного участка, установление межевых знаков осуществляются за счет приобретающего землю лица, если законодательством не предусмотрен другой случай.
5. Подготовка *плана и размеров* земельного участка, перенесение его границ на место (натуру) осуществляются организациями, имеющими право на проведение работ по землеустройству, и после проверки на месте утверждаются соответствующим органом исполнительной власти.
6. Утвержденный план земельного участка является неотъемлемой частью договора о предоставлении (продаже) земельного участка в пользование или аренду.
7. После перенесения границ земельных участков на место (натуру) площадь его измеряется и заключается договор о предоставлении (продаже) земель в пользование или аренду.
8. Подлинник плана земельного участка хранится в кадастровом деле, а копия выдается владельцу, пользователю или арендатору земли.
9. Установление на месте (натуре) границ отдельных частей земельного участка при их отчуждении также проводится в порядке, указанном в данной статье. (20)

***Статья 66. Документы, подтверждающие права на земельные участки***

1. Предоставление на любых правах юридическим и физическим лицам находящихся в государственной и муниципальной собственности земельных участков осуществляется решением соответствующего органа исполнительной власти или муниципалитета и на основании заключенного между сторонами договора. Переход же всех прав на земли, находящиеся в частной собственности, к другому лицу осуществляется на основании договора, заключенного между сторонами и заверенного в нотариальном порядке. В договоре предусматриваются права и обязанности сторон,

правовой статус земельного участка, обязательства, ограничения и сервитуты, основания для прекращения договора и другие условия по использованию и охране земель.

2. Права на землю (за исключением прав аренды и пользования сроком менее одиннадцати месяцев) в установленном законодательством порядке подлежат государственной регистрации в государственном реестре недвижимого имущества и оформляются выпиской из данного реестра.

3. Право временного пользования землей (в том числе землей, предоставленной на арендных условиях) оформляется выдаваемым соответствующим органом исполнительной власти свидетельством и заключенным между сторонами арендным договором.

4. Образцовые формы государственного акта, свидетельства, договоров по купле-продаже, ипотеке, пользованию и аренде утверждаются в установленном законодательством порядке.

5. Право на землю регистрируется в установленном законодательством порядке в государственном реестре недвижимого имущества. (3, 12, 15)

### **Статья 67. Обязательность государственной регистрации прав на земельные участки**

1. Государственная регистрация прав на землю ведется в предусмотренном законодательством порядке в государственном реестре недвижимого имущества.

2. Записи в Государственном земельном кадастре и Государственном земельном реестре, а также в установленном законодательством порядке в Государственном реестре недвижимого имущества о правах владельцев, пользователей и арендаторов на землю и их обязанностях являются основным утверждающим и определяющим права документом.

3. Государственная регистрация прав, появляющихся с приобретением находящихся в государственной и муниципальной собственности земельных участков, а также прав, обретенных в результате сделок, заключенных по земельным участкам и другой недвижимости, обязательна.

4. Защиту и неприкосновенность не прошедших регистрацию прав на земельные участки государство не гарантирует. (3, 12)

### **Статья 68. Время появления прав на земельные участки**

Права на земельные участки появляются после установления на месте границ земельных участков, составления их плана и размеров, заключения договора о предоставлении земельных участков и его государственной регистрации в установленном порядке. (20)

### **Статья 69. Обжалование решения об отказе в предоставлении земельного участка**

1. Решение соответствующего органа исполнительной власти или муниципалитета об отказе в предоставлении юридическим и физическим лицам земельного участка может быть обжаловано в судебном порядке. Задержка установленных сроков

рассмотрения заявлений расценивается как отказ в предоставлении земельного участка.

2. При рассмотрении дела суд может принять решение о законности или незаконности отказа в предоставлении земельного участка. В последнем случае решение суда является основанием для оформления прав на земельный участок и должно исполняться в установленном законодательством порядке.

#### ***Глава XIV. Изъятие земельных участков***

##### ***Статья 70. Общие правила изъятия земельных участков***

1. Земельные участки, находящиеся в собственности, пользовании и аренде, могут быть изъяты для государственных *нужд* либо общественных нужд.

2. С согласия владельцев, пользователей и арендаторов земельные участки могут быть изъяты (выкуплены) на основании решения (или договора) соответствующего органа исполнительной власти или муниципалитета.

3. *Отчуждение* земель, находящихся в собственности пользовании и аренде, для государственных либо общественных нужд осуществляется решением суда на основании ходатайства соответствующего органа исполнительной власти или муниципалитета. *Принудительное изъятие земель, находящихся в безвозмездном пользовании, производится решением суда на основании ходатайства соответствующего органа исполнительной власти либо муниципалитета.*

4. *Отчуждение* находящихся в частной собственности земель для государственных либо общественных нужд допускается в случаях и на условиях, предусмотренных Гражданским кодексом Азербайджанской Республики.

5. В случае отчуждения в установленном законодательством порядке земельных участков, находящихся в собственности юридических и физических лиц, для государственных *нужд* или общественных нужд, их стоимость в полном объеме предварительно выплачивается по рыночной цене, действующей на момент изъятия земли, этому лицу за счет средств предприятия, учреждения или организации, либо соответствующего органа исполнительной власти или муниципалитета, в пользу которых приобретается земельный участок.

6. При возникновении необходимости изъятия для *государственных нужд* находящихся в пользовании и аренде государственных земель муниципалитет ходатайствует об этом перед соответствующими органами исполнительной власти.

7. Решения об изъятии земель могут быть обжалованы в судебном порядке.

8. При изъятии земельного участка для государственных *нужд* или общественных нужд взамен его по взаимному согласию собственнику и пользователю (арендатору) может быть также предоставлен в другом месте земельный участок аналогичного размера и качества.

9. Правила возбуждения ходатайств об изъятии земельных участков и выделении их для государственных *нужд* и их рассмотрения регулируются соответствующим законодательством Азербайджанской Республики. (13, 16, 17)

***Статья 71. Условия изъятия земельных участков для передачи их под строительство***

1. Для передачи земельного участка, находящегося в частной собственности, пользовании или аренде, под строительство, соответствующий орган исполнительной власти или муниципалитет может изъять его в порядке, установленном настоящим Кодексом и другими нормативно-правовыми актами. При этом должны соблюдаться следующие условия:

установление зоны отчуждения для земельного участка, предусмотренного для изъятия, и отражение этой зоны в Государственном земельном кадастре и других соответствующих регистрационных документах;

объявление в установленном законодательством порядке конкурса (тендера, аукциона) для передачи земельного участка под строительство после продажи недвижимости, находящейся на земельном участке, предусмотренном для изъятия, в том числе земельного участка, находящегося в частной собственности, или *изъятия* этого земельного участка изымающим его соответствующим органом исполнительной власти или муниципалитетом.

2. Отнесение земельных участков к зоне отчуждения проводится только в целях удовлетворения государственных *нужд* либо общественных *нужд* и осуществляется соответствующим органом исполнительной власти или муниципалитетом в соответствии с планированием территории и генеральным планом населенных пунктов.

3. *Иск на решение об изъятии земельного участка может быть подан в течение года со дня письменного уведомления об этом собственника данного участка.* (3, 13, 16)

***Статья 72. Участие юридических и физических лиц при рассмотрении дел, связанных с изъятием земельных участков***

1. Если дело, рассматриваемое в связи с изъятием земельных участков, затрагивает интересы того или иного юридического или физического лица, то данное лицо (его уполномоченный) имеет право принимать участие в его рассмотрении.

2. Если решение соответствующего органа исполнительной власти или муниципалитета об изъятии земельных участков затрагивает интересы юридических и физических лиц, то данное решение может быть принято только с учетом мнения этих лиц.

***Глава XV. Ограничение и прекращение прав владения, пользования земельными участками и их аренды***

### **Статья 73. Основания для прекращения прав юридических и физических лиц на земельные участки**

1. Право владения, пользования земельным участком или его частью, либо их аренды прекращается в следующих случаях:

- при добровольном отказе от земельного участка или отчуждении его землевладельцем;
- при завершении срока предоставления земельного участка в пользование или аренду;
- при прекращении деятельности юридических лиц;
- при пользовании землей не по назначению;
- при прекращении индивидуальных трудовых договоров работников, связанных с земельными участками, временно используемыми на основании трудовых отношений;
- при несоблюдении условий договора по использованию или аренде;
- при неуплате в течение 1 года подряд без уважительной причины земельного налога и арендной платы;
- при неиспользовании без уважительной причины в течение 2-х лет подряд земельного участка, предоставленного для сельскохозяйственного производства, и в течение 1 года — земельного участка, предоставленного для несельскохозяйственных нужд;
- при допущении во время пользования ухудшения качества и эрозии земли, загрязнения ее химическими и радиоактивными веществами, заболачивания, повторного засоления, нарушения правил эксплуатации мелиоративных и ирригационных систем, загрязнения окружающей природной среды;
- при установлении *законом* необходимости изъятия земельных участков для государственных нужд или общественных нужд;
- при переходе права собственности на строение и сооружение, принадлежащее собственнику земельного участка и размещенное на данном участке;*
- при смерти владельца, пользователя (арендатора) земли и отсутствии наследников;
- при залоге (ипотеке) земельного участка и неисполнении при этом обязательства, обеспеченного залогом.

2. Положения, предусмотренные 5-м, 8-м, 9-м и 10-м абзацами пункта 1 данной статьи, не распространяются на земли, находящиеся в частной собственности.

3. Установление случаев, являющихся причиной предусмотренного 7-м абзацем пункта 1 данной статьи изъятия земель, предоставленных во временное пользование и аренду, осуществляется судом (при изъятии этих земель с согласия сторон данное правило не применяется).



4. Законодательством могут предусматриваться и другие основания для прекращения права владения, пользования землей и ее аренды. (9, 13, 16, 20)

***Статья 74. Сохранение права пользования землей при разрушении строения в результате пожара, другой катастрофы и природного бедствия***

Если при разрушении строения в результате пожара, другой катастрофы и природного бедствия не позднее чем по истечении двух лет со дня разрушения начнется восстановление строения или возведение на этом участке нового строения, право пользования данным земельным участком сохраняется. В случаях, когда в проектах планировки и строительства населенного пункта предусматривается использование данного земельного участка в других целях, для восстановления разрушенных строений в установленном настоящим Кодексом порядке предоставляется другой земельный участок.

***Статья 75. Правила прекращения прав владения, пользования земельными участками и их аренды***

1. В случае, предусмотренном 6-м абзацем пункта 1 статьи 73 настоящего Кодекса, прекращение права пользования землей осуществляется руководством предприятия, учреждения и организации, *в случае, предусмотренном абзацем 11, прекращение права собственности и аренды земли — соответствующим органом исполнительной власти, а право безвозмездного пользования — судом по ходатайству соответствующего органа исполнительной власти либо муниципалитета*, а в случаях, предусмотренных остальными абзацами, прекращение права владения, пользования землей и ее аренды осуществляется судом, постоянного же права пользования — соответствующим органом исполнительной власти или муниципалитетом.

2. Прекращение права владения, пользования земельным участком или его аренды происходит с даты принятия судом, соответствующим органом исполнительной власти или, муниципалитетом решения об этом, при добровольном же отказе от земли или ее части владельцем, пользователем или арендатором земли — с даты подачи соответствующего заявления.

3. В случаях, предусмотренных 5-м, 7-м, 10-м абзацами пункта 1 статьи 73 настоящего Кодекса, решение о прекращении прав владения, пользования земельными участками и их аренды принимается в случае, если после предупреждения об устранении в установленное время недостатков (нарушений) не будут приняты меры.

4. Принимая решение о прекращении права владения, пользования земельным участком или его аренды, суд, соответствующий орган исполнительной власти или муниципалитет могут также дать указания об оплате расходов, понесенных владельцами, пользователями и арендаторами земли, на улучшение качества земель или возмещение ущерба, причиненного ими землям в результате нерационального пользования землей.

5. Решение суда, соответствующего органа исполнительной власти или муниципалитета о прекращении права использования или аренды земельных участков может быть обжаловано в установленном законодательством порядке в соответствующем суде.

*6. В случае, если порядок прекращения прав на землю не предусмотрен настоящим Кодексом, он устанавливается Гражданским кодексом Азербайджанской Республики. (3, 13)*

### ***Статья 76. Требования, учитываемые при прекращении прав на земельные участки***

Прекращение права владения, пользования земельными участками или их аренды не лишает пользующееся этим правом лицо права сбора урожая, а также не освобождает его от ответственности за выплату налогов и сохранение плодородности земли.

### ***Статья 77. Ограничение прав на земельные участки***

Ограничение прав владельцев, пользователей земли и ее арендаторов устанавливается в соответствии с принятыми в соответствующем порядке решениями о территориальном планировании землепользования, зонировании земель, установлении массовых сервитутов.

***Глава XVI. Государственная регистрация прав на земельные участки*** - исключена согласно Закону от 21 апреля 2006 года № 100-ПQD. (12)

### ***Глава XVII. Права и обязанности владельцев, пользователей и арендаторов земли***

#### ***Статья 80. Права землевладельцев***

Землевладельцы имеют следующие права:

- пользоваться землей на основе самостоятельного хозяйствования;
- в установленном соответствующим законодательством порядке пользоваться для удовлетворения хозяйственных нужд имеющимся на своем земельном участке лесным покровом, широко распространенными полезными ископаемыми и водными ресурсами;
- получать компенсацию за земельные участки, временно изъятые (залежные) соответствующим органом исполнительной власти из посевного оборота в связи с восстановлением утерянной природной плодородности земли и по другим причинам;
- строить на земельном участке жилые дома, строения и сооружения производственного, культурно-бытового и другого назначения, соответствующие целевому назначению земли;
- в случаях изъятия земли и добровольного отказа от земельного участка получать компенсацию за расходы, понесенные в связи с улучшением качества земли, стоимость земли, подсчитанную в порядке, установленном настоящим Кодексом и другими нормативно-правовыми актами, или получать ее натурой;
- в установленном законодательством порядке и в соответствии с проектами землеустройства и требованиями охраны природы проводить на земельных участках мелиоративные работы, создавать пруды и другие водоемы;
- в установленном настоящим Кодексом и другими нормативно-правовыми актами порядке предоставлять земельный участок или его часть в пользование или аренду;

в установленном законодательством порядке продавать, дарить, менять, закладывать (ипотека), передавать в уставный (долевой) фонд, а также по наследству, и в порядке наследования и заключать в связи с этим другие, не запрещенные законом сделки, и заниматься другой деятельностью.

### ***Статья 81. Права землепользователей и арендаторов земли***

Землепользователи и арендаторы земли имеют следующие права:

- пользоваться землей по назначению;
- осуществлять право собственности на сельскохозяйственные посевы и произведенную продукцию, за исключением запрещенных растений;
- в установленном соответствующим законодательством порядке пользоваться для удовлетворения собственных хозяйственных нужд широко распространенными на земельном участке полезными ископаемыми, водными ресурсами;
- возводить в соответствии с условиями предоставления земли временные вспомогательные строения и сооружения производственного назначения;
- при прекращении использования и аренды земли получать в установленном законодательством порядке стоимость проведенных на земле за свой счет работ по ее улучшению и компенсацию за неполученную прибыль;
- передавать в установленном настоящим Кодексом и другими нормативно-правовыми актами порядке земельный участок или его часть во временное пользование и аренду (субаренду) другому лицу;
- осуществлять другую деятельность, не запрещенную законодательством.

### ***Статья 82. Обязанности владельцев, пользователей и арендаторов земли***

Владельцы, пользователи и арендаторы земли обязаны выполнять следующее:

- пользоваться землей по назначению, рационально и в соответствии с установленным режимом пользования применять производственные технологии по охране природы, не допускать в хозяйственной деятельности ухудшения экологического состояния территории;
- осуществлять на землях предусмотренные настоящим Кодексом комплексные охранные меры;
- осуществлять на земельном участке работы по строительству и благоустройству в соответствии с действующими планировочно-архитектурными, строительными, санитарно-гигиеническими,

противопожарными и другими установленными требованиями (нормами, правилами, нормативами);

соблюдать связанные с земельным участком обязательства, ограничения, установленные на землю сервитута;

своевременно оплачивать земельный налог или арендную плату;

не нарушать права других владельцев, пользователей и арендаторов земли;

сохранять имеющиеся на земельном участке межи, природные памятники, геологические изображения, геодезические опорные пункты и наземные знаки, метеорологические сети и средства измерения, а также мелиоративные и ирригационные системы;

своевременно представлять в соответствующие органы сведения, установленные относительно состояния землепользования;

□ □ исполнять другие обязанности, установленные законодательством.

### **Статья 83. Осуществление прав на земельный участок**

1. Юридические и физические лица осуществляют принадлежащие им права на земельный участок по своему усмотрению, если законодательством не предусмотрены другие случаи.
2. Отказ от осуществления прав на земельный участок может допускаться с тем условием, что подобный отказ не станет затрагивать прав и интересов других лиц и не причинит ущерба окружающей природной среде.
3. Отказ юридических и физических лиц от своих прав на земельный участок не освобождает их от обязанностей, установленных статьей 88 настоящего Кодекса и заключенным договором.
4. Прекращение прав на земельный участок в связи с отказом от него осуществляется в установленном настоящим Кодексом порядке и отражается в государственной регистрации (реестре).

### **Статья 84. Защита и гарантия прав владельцев, пользователей и арендаторов земли**

1. Права владельцев, пользователей и арендаторов земли защищаются законом.
2. Вмешательство государственных органов, муниципалитетов, юридических лиц и физических лиц в деятельность владельцев, пользователей и арендаторов земли не допускается, за исключением случаев нарушения законодательства.
3. Нарушение прав владельцев, пользователей и арендаторов земли восстанавливается в установленном законодательством порядке, и ущерб, причиненный им в результате нарушения прав, возмещается в полном объеме.
4. Споры по возмещению ущерба рассматриваются в соответствующем суде.
5. Предоставленный в пользование юридическому или физическому лицу земельный участок может быть изъят для государственных нужд и общественных нужд лишь с тем условием, что изымающий землю соответствующий орган исполнительной власти или муниципалитет выделит данному лицу по его желанию другой земельный участок аналогичного размера и качества, а также юридическое и физическое лицо, в пользу которого забирается земельный участок, взамен полученных вместе с землей жилых, производственных и других строений построит на новом месте новые строения и возместит в полном объеме в соответствии с настоящим Кодексом весь остальной ущерб. *Условия и случаи изъятия находящихся в собственности юридических и физических лиц и предоставленных им в аренду земельных участков для государственных*

*нужд регулируются Гражданским кодексом Азербайджанской Республики.*

6. Права владельцев, пользователей и арендаторов земли могут быть ограничены только в случаях, предусмотренных настоящим Кодексом и другими нормативно-правовыми актами. (9, 13, 16)



## **Глава XVIII. Оборот земельных участков**

### **Статья 85. Понятие оборота земельного участка**

Оборот земельного участка — это переход земельного участка из одного вида собственности в другой, прав на земельный участок от одного участника земельных отношений к другому путем заключения договоров и других сделок в порядке и в соответствии с особенностями, предусмотренными Гражданским кодексом Азербайджанской Республики и настоящим Кодексом.

### **Статья 86. Особенности купли-продажи земельного участка**

1. Объектом купли-продажи могут быть зарегистрированные в установленном земельным законодательством Азербайджанской Республики порядке следующие земельные участки и связанные с землей права:

- земли, находящиеся в частной собственности;
- земли резервного фонда муниципалитетов, могущие быть приватизированными;
- земельные участки, считающиеся законодательством Азербайджанской Республики о залоге предметом залога (ипотеки);
- земельные участки, где расположены приватизируемые государственные объекты;
- права использования и аренды земельных участков, находящихся в государственной, муниципальной и частной собственности;
- права аренды земель, находящихся в муниципальной собственности.

2. Предусмотренные настоящим Кодексом государственные земли, находящиеся в общем пользовании, а также *находящиеся в пользовании и аренде* юридических и физических лиц *пригодные для сельского хозяйства земли муниципалитетов* не могут быть объектами купли-продажи.

3. Земли в Азербайджанской Республике могут быть проданы в государственную собственность, муниципальную собственность, а также в собственность граждан и юридических лиц Азербайджанской Республики.

4. Иностранцам и лицам без гражданства, иностранным юридическим лицам, международным объединениям и организациям, а также иностранным государствам земли могут быть предоставлены только на правах пользования и аренды с оплатой стоимости.

5. Права владения, пользования земельными участками и их аренды могут быть выкуплены и проданы решением (с согласия) владельцев или уполномоченных ими лиц, либо органов непосредственно через земельные аукционы или конкурсы.

6. Купля-продажа находящихся в муниципальной собственности земель осуществляется муниципалитетами на основании планов развития, землеустройства территории, генерального плана населенных пунктов,

документов по градостроительству и в установленном законодательством порядке.

Купля-продажа *муниципальных земель*, а также право аренды *над ними* осуществляется через земельные аукционы и конкурсы.

7. При непосредственной продаже находящихся в собственности граждан и юридических лиц земель, а также прав их использования и аренды купля-продажа осуществляется на основании заключенных между сторонами и заверенных в нотариальном порядке договоров по купле-продаже.

8. Правила купли-продажи земельного участка регулируются соответствующим законодательством Азербайджанской Республики.(5, 20)

***Статья 87. Передача земельного участка в уставный (долевой) фонд***

1. Земельный участок, находящийся в частной собственности, передается в уставный (долевой) фонд юридических лиц в формах права владения и пользования.

2. Земельный участок, находящийся в государственной и муниципальной собственности, может быть передан в уставный (долевой) фонд только на основании права пользования.

3. Землепользователи могут временно передать право землепользования в уставный (долевой) фонд только с согласия владельца.

4. Стоимость переданного в виде пая земельного участка или права пользования участком устанавливается заключенным между сторонами договором о передаче земельного участка в уставный (долевой) фонд.

5. Право владения или пользования земельным участком переходит к уставному ( долевого) фонду после прохождения в установленном законодательством порядке государственной регистрации. Регистрация прав на земельный участок ведется на основании договора сторон о передаче земельного участка в уставный (долевой) фонд.

***Статья 88. Особенности получения прав на земельный участок в связи с заключением сделок по недвижимости***

1. При переходе права собственности на строение, сооружение или предприятие (объект) к другому лицу право собственности на земельный участок, где они размещаются, также переходит в соответствии с данной статьей к этому лицу в принадлежавшем прежнему владельцу строения, сооружения или предприятия объеме и с сохранением условий и ограничений, установленных на пользование земельным участком.

2. При продаже в установленном законодательством порядке строений, сооружений или предприятий (объектов), находящихся в государственной или муниципальной собственности, в частную собственность, вместе с недвижимостью продается или сдается в аренду с правом купли-продажи и земельный участок, где она размещается.

3. При переходе права собственности на принадлежащее собственнику земельного участка и размещенное на данном участке здание, в том числе частный жилой дом, а также сооружение, права на земельный участок, определенный соглашением сторон, переходят к приобретателю здания (частного жилого дома) или сооружения. Право собственности на часть земельного участка, на котором размещается здание (частный жилой дом) или сооружение и которое необходимо для его использования, переходит к приобретателю.

В случае, если иное не предусмотрено соглашением сторон, при переходе права собственности на принадлежащий собственнику земельного участка и расположенный на данном участке частный жилой дом, права на установленный земельный участок переходят к приобретателю данного дома. Если в договоре о приобретении жилого дома не предусмотрены особые правила, к приобретателю переходит право собственности на ту часть земельного участка, на которой расположен дом и который необходим для его использования.

Земельные участки многоквартирных жилых домов, а также относящихся к ним нежилых строений переходят в общую долевую собственность собственников составных частей данных домов.

4. При продаже строений, сооружений или предприятий (объектов) иностранцам и лицам без гражданства, иностранным юридическим лицам, международным объединениям и организациям, а также иностранным государствам земельные участки, где размещаются данные объекты, сдаются им в аренду. (13, 16)

### **Статья 89. Особенности залога (ипотеки) земельного участка**

1. Земельные участки, находящиеся в собственности юридических и физических лиц по договору об ипотеке, могут быть заложены.

2. Ипотека земель, находящихся в населенных пунктах в общем пользовании, в том числе городских земель, где в соответствии с правилами градостроения не допускается возведение зданий и строений, земель, находящихся на особо охраняемых территориях, а также находящихся в государственной и муниципальной собственности земель из состава участков, расположенных в зонах с особыми условиями пользования, не допускается.

3. Земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, и права пользования и аренды на эти участки, за исключением земель, ипотека которых в соответствии с законодательством Азербайджанской Республики не допускается, могут быть предметом залога (ипотеки).

4. Ипотека земель сельскохозяйственного назначения допускается только в целях обеспечения обязательств, непосредственно связанных с производством и переработкой сельскохозяйственной продукции, а

*также целевым использованием земель данной категории в соответствии с земельным законодательством.*

*5. Здания, строения, сооружения или другие недвижимые предметы могут быть заложены в качестве ипотеки только вместе с земельным участком, на котором они размещаются, или которые обеспечивают их деятельность.*

6. При закладывании части земельного участка границы этой части должны быть установлены до залога.

7. В случае невыполнения залогодателем (ипотекодателем) основного обязательства, на заложенный (в качестве ипотеки) земельный участок может быть направлено взыскание в порядке, предусмотренном соответствующим законом.

8. Если залогодержатель является иностранным юридическим или физическим лицом, то в ипотечном договоре должно быть отражено положение о принудительной продаже земельного участка не позднее чем в течение года в случае, если обеспеченное залогом обязательство не будет выполнено.

9. Правила залога (ипотеки) земельного участка регулируются законодательством Азербайджанской Республики *об ипотеке и Гражданским кодексом Азербайджанской Республики*. (3, 15)

#### ***Статья 90. Обмен земельного участка***

1. Земельные участки, находящиеся в частной собственности, могут в соответствии с Гражданским кодексом Азербайджанской Республики обмениваться один на другой в любом соотношении.

2. Пользующиеся земельными участками, находящимися в государственной или муниципальной собственности, на основании прав пользования или аренды могут с согласия соответствующего органа исполнительной власти или муниципалитета обменять данные земельные участки на находящиеся на той же территории на правах пользования или аренды земельные участки других.

3. Обмен земельных участков регулируется соответствующими нормативно-правовыми актами в соответствии с гражданским законодательством Азербайджанской Республики.

#### ***Статья 91. Дарение земельного участка***

1. Землевладелец может в установленных Гражданским кодексом Азербайджанской Республики порядке и форме безвозмездно передать дарственным договором данный земельный участок или его часть в собственность любому гражданину или юридическому лицу Азербайджанской Республики, а также государству или муниципалитету.

2. Дарение государственных и муниципальных земель не допускается. Права пользования и аренды на эти земли могут дариться в установленном законодательством порядке.

3. Правила дарения земельного участка регулируются гражданским законодательством Азербайджанской Республики.

#### ***Статья 92. Переход земельного участка к другому в порядке наследования***

1. В случае смерти владельца принадлежащее ему право собственности на весь земельный участок или его часть переходит в предусмотренных Гражданским кодексом Азербайджанской Республики порядке и форме по положению или по закону о порядке наследования к другим лицам (наследникам).

2. *При отсутствии законных наследников и наследников по завещанию или отказе от наследства либо при лишении всех наследников права наследования, земля, не имеющая наследников, передается государству; если оставившее наследство лицо находилось на обеспечении учреждений для престарелых, инвалидов, лечебных, воспитательных учреждений и учреждений социального обеспечения, наследство переходит в собственность данного учреждения.*

3. Государственные или муниципальные земли могут переходить по наследству только на основании прав пользования и аренды.

4. При переходе земельного участка в порядке наследования к лицу, не достигшему совершеннолетия, его законные уполномоченные могут до достижения наследником совершеннолетия передать данный земельный участок в аренду. (3)

### **Статья 93. Оформление сделок по земельному участку**

1. Сделки по земельному участку осуществляются в соответствии с положениями Гражданского кодекса Азербайджанской Республики в письменной форме, путем составления документов, подписываемых заключающими сделку сторонами или их уполномоченными.

2. Сделка, заключаемая по земельному участку или находящейся на нем недвижимости, оформляется договором.

3. Если в законодательстве не предусмотрено иное, в договоре должно быть указано следующее:

стороны договора;

вид договора;

правовой режим земельного участка, включая предмет договора, *план и размеры* земельного участка, ограничения и сервитуты, его регистрационный номер в Государственном земельном реестре, сведения о расположенной на земельном участке недвижимости (строениях, сооружениях, многолетних посевах, водоемах и других объектах);

основания приобретения до заключения договора земельного участка и расположенной на нем недвижимости (купля-продажа, наследование, дарение или другие основания);

записи о введении запретов относительно земельного участка и связанной с ним недвижимости (в результате ареста имущества или по другим причинам);

указания о наличии — отсутствии у третьих лиц ограниченных обязательств относительно земельного участка (ипотека, аренда, особый режим пользования, сервитуты и другие указания);

- дата предоставления прав на земельный участок;
- заявления сторон о цене сделки и ее достоверности, заверенные их подписями;
- обязательства сторон. (20)



## **Глава XIX. Оценка земли и основы установления земельного взноса**

### **Статья 94. Оценка земли**

1. Земли, как природный ресурс, оцениваются в целях установления суммы земельного взноса, стоимости земли и объема пошлин, а также регулирования процесса земельного оборота.

2. При оценке земель используются нормативная цена земли и рыночная цена.

### **Статья 95. Нормативная цена земли**

1. Нормативная цена земли — это стоимостный показатель, эквивалентный природному и экономическому потенциалу земельного участка.

2. Нормативная цена земли используется как критерий в следующих случаях:

- при изъятии или конфискации земельных участков у владельцев;
- при купле-продаже, залоге (ипотеке) земельных участков, передаче их в уставный (долевой) фонд и аренду, страховании;
- при переводе земельного участка из одной категории в другие категории.

3. Тарифы, используемые при подсчете нормативной цены земли, индексируются в соответствии с уровнем инфляции и утверждаются соответствующим органом исполнительной власти.

4. Правила установления нормативной цены земли регулируются соответствующим законодательством Азербайджанской Республики.

### **Статья 96. Основы формирования рыночной цены земли**

1. Рыночная цена земли формируется в зависимости от видов земельных сделок, форм продажи, назначения объекта продажи, правового статуса, режима и нормативной цены земель, а также от спроса и предложения.

2. При непосредственной продаже земельных участков, находящихся в частной собственности, цены устанавливаются с согласия сторон с учетом рыночного курса.

3. При непосредственной продаже земельных участков, находящихся в муниципальной собственности, для строительства частного жилого дома, цены, а также первичная цена (цена) земли, находящейся в муниципальной собственности и вынесенной на торги или конкурс, устанавливаются муниципалитетами с условием, что они должны быть не ниже нормативной цены с учетом рыночных курсов. *Стоимость каждого 0,01 гектара земли, выделенной для строительства частного жилого дома, не может быть ниже цены, уплаченной за каждые 0,01 гектара земли, проданной посредством последних земельных торгов или конкурса в соответствующей зоне города и районном центре или административном районе, входящем в район соответствующей кадастровой стоимости.*

4. При продаже малопригодных и непригодных для сельского хозяйства земель муниципалитетов в сельскохозяйственных целях *юридическим и физическим лицам Азербайджанской Республики, которые, приведя земли в годное состояние за счет собственных средств, производят сельскохозяйственную продукцию, на данных землях применяются льготные цены, установленные земельным законодательством.*

5. При продаже земельных участков, находящихся в муниципальной и частной собственности (за исключением земельных участков, являющихся предметом ипотеки), через аукцион и конкурс предварительная цена (а на конкурсе — цена) устанавливаются на основании соглашения между владельцем и организаторами продажи с учетом рыночного курса с условием, что она должна быть не ниже нормативной цены земли.

6. При получении у владельцев земельных участков с возмещением стоимости в целях удовлетворения государственных нужд их *продажная цена* устанавливается на основании согласия сторон *в соответствии с Гражданским кодексом Азербайджанской Республики.* Спор между сторонами решается в судебном порядке.

7. Цена прав пользования и аренды на землю устанавливается с учетом рыночных курсов, при непосредственной продаже — на основе взаимного соглашения, а при продаже через аукцион (или конкурс) как предварительная цена (цена) — на основе соглашения между владельцами и организаторами продажи.

8. При дарении, обмене и наследовании земельных участков (за исключением земель, находящихся в частной собственности) они оцениваются в установленном соответствующим органом исполнительной власти или муниципалитетами порядке с условием не ниже нормативных цен.

9. Стоимость передаваемого в уставный (долевой) фонд земельного участка или прав на этот участок устанавливается заключенным между участниками договором в соответствии с рыночным курсом.

10. При направлении взыскания начальная стоимость продажи земельного участка, являющегося предметом ипотеки, определяется в соответствии с законодательством об ипотеке с учетом рыночной цены. (5, 13, 15, 16, 20)

### **Статья 97. Формы земельного взноса**

1. Пользование землей в Азербайджанской Республике платное.

2. Земельный взнос устанавливается в формах земельного налога и арендной платы.

### **Статья 98. Земельный налог**

*Правила установления и уплаты земельного налога за пользование землей в Азербайджанской Республике устанавливаются Налоговым кодексом Азербайджанской Республики.* (1, 2)

### **Статья 99. Арендная плата**

1. Арендная плата земли — это средства, выплачиваемые арендатором арендодателю за срочное пользование землей.
2. Если арендодатель является плательщиком земельного налога, то земельный налог включается в состав арендной платы.  
Если арендодатель не является плательщиком земельного налога, то земельный налог не учитывается в составе арендной платы.
3. Арендная плата за земли, находящиеся в частной собственности, устанавливается с согласия сторон.
4. Нижний предел арендной платы за земли, находящиеся в государственной и муниципальной собственности, *и первичная цена (цена) арендной платы за землю, находящуюся в государственной или муниципальной собственности и вынесенную торги (конкурс)*, устанавливаются на основе утвержденных соответствующим органом исполнительной власти нормативов, в зависимости от назначения, площади, географического расположения и качества этих земель. В данных документах должны учитываться нормативная цена земли, земельный налог, а также спрос и предложение.
5. *В случае превышения предложенного требования к землям сельскохозяйственного назначения, арендная плата за землю, находящуюся в государственной собственности, первичная цена (цена) арендной платы за землю в отношении земли, находящейся в государственной или муниципальной собственности и вынесенной на торги (конкурс), могут быть установлены на льготных условиях.*
6. При предоставлении в аренду для сельскохозяйственных нужд малопригодных и непригодных для сельского хозяйства земель применяются предусмотренные земельным законодательством льготы. (20)

***Статья 100. Платежи, применяемые к сделкам, связанным с землей***

1. Соответствующие органы исполнительной власти и в пределах своих полномочий муниципалитеты устанавливают в зависимости от вида связанных с землей сделок и цены земельных участков дифференцированные ставки и правила выплаты платежей.
2. Установленная соответствующим органом исполнительной власти часть средств, поступающих от платежей (выплат), применяемых к связанным с землей сделкам, расходуется на привлечение новых земель к сельскохозяйственному обороту, улучшение качества, рекультивацию земель на основе государственных программ, проведение государственного земельного кадастра, мониторинга земель, землеустройства и научно-исследовательских работ, осуществление других мер, связанных с использованием и охраной земель.  
Скидки по земельным выплатам устанавливаются соответствующими нормативно-правовыми актами Азербайджанской Республики.

**Глава XX. Возмещение убытков владельцам, пользователям и арендаторам земли и потерь сельскохозяйственного и лесохозяйственного производства**

**Статья 101. Возмещение убытков, причиненных владельцам, пользователям и арендаторам земли**

1. Убыток, причиненный в результате изъятия (принудительного выкупа) земельных участков или их временного занятия, а также ограничения прав владельцев, пользователей и арендаторов земли, или ухудшение качества земель вследствие влияния, вызванного деятельностью юридических и физических лиц, и упущенная выгода подлежат возмещению понесшим эти потери владельцам, пользователям и арендаторам земли в полном объеме. При изъятии земельных участков наряду с указанными расходами должны быть возмещены и расходы, понесенные собственником земли в связи с досрочным прекращением обязательств, принятых им перед третьими лицами.

2. Юридические и физические лица, которые приобрели изъятые земли, а также юридические и физические лица, деятельность которых привела к ограничению прав владельцев, пользователей и арендаторов земли или ухудшению качества находящихся поблизости земель, возмещают причиненный ущерб, в том числе упущенную выгоду, в порядке, установленном настоящим Кодексом и другими нормативно-правовыми актами.

3. Споры, связанные с возмещением ущерба, рассматриваются в установленном законодательством порядке в соответствующем суде. (3)

**Статья 102. Возмещение потерь сельскохозяйственного и лесохозяйственного производства**

1. Изъятие сельскохозяйственных и лесохозяйственных земель для целей, не связанных с сельским хозяйством и лесным хозяйством, а также сельскохозяйственные и лесохозяйственные потери, появляющиеся в результате ограничений, возникающих на участке пользования под воздействием деятельности юридических или физических лиц, в соответствии со статьей 101 настоящего Кодекса помимо возмещения ущерба компенсируются.

2. Потери сельскохозяйственного и лесохозяйственного производства возмещают:

юридические и физические лица, получившие обратно в свою пользу сельскохозяйственные и лесные земли для нужд, не связанных с сельским хозяйством и лесным хозяйством;

юридические и физические лица, которые изъяли при установлении вокруг объектов защитных, санитарных и охранных зон сельскохозяйственные и лесные земли из оборота или перевели их на менее ценные земли.

3. При ухудшении качества сельскохозяйственных и лесохозяйственных мест под воздействием деятельности юридических и физических лиц они также компенсируют потери сельскохозяйственного производства.

4. Средства, поступившие в порядке возмещения сельскохозяйственных и лесохозяйственных потерь, переводятся на счет соответствующего органа исполнительной власти. Эти средства используются, в первую очередь, на освоение земель в районе, от территории которого была получена земля, повышение плодородия земель, увеличение продуктивности земель лесопосадок и лесного фонда, охрану земель и осуществление других мер.

5. Правила установления объема и возмещения потерь и ущерба устанавливаются на основании нормативно-правовых актов, утвержденных соответствующим органом исполнительной власти Азербайджанской Республики.

## ***Глава XXI. Решение земельных споров***

### ***Статья 103. Органы, решающие земельные споры***

1. Земельные споры решаются соответствующими органами исполнительной власти, муниципалитетами и судами в пределах их полномочий.

2. При несогласии сторон с решением соответствующего органа исполнительной власти или муниципалитета споры рассматриваются в установленном законодательством порядке в соответствующем суде.

3. Имущественные споры, связанные с земельными отношениями, в том числе по возмещению и установлению объема причиненного ущерба, решаются судом в установленном законодательством порядке.

4. Споры владельцев, пользователей и арендаторов земли по вопросам землевладения, землепользования в пределах районов (городов) рассматриваются соответствующим органом исполнительной власти, муниципалитетом и судом.

5. Споры по установлению границ населенных пунктов в пределах района (города) рассматриваются соответствующим органом исполнительной власти и муниципалитетом, при несогласии с их решением стороны могут обратиться в высшие государственные органы или суд. (КС1) (4)

### ***Статья 104. Решение территориальных споров между административно-территориальными единицами***

Споры по территориальным вопросам между административно-территориальными единицами рассматриваются специальными комиссиями, созданными Милли Меджлисом Азербайджанской Республики и Верховным меджлисом Нахчыванской Автономной Республики.

### ***Статья 105. Решение земельных споров между Азербайджанской Республикой и другими государствами***

При возникновении территориальных споров между Азербайджанской Республикой и другими государствами этот вопрос решается на основе законодательства Азербайджанской Республики, международных правовых норм и принципов.

### ***Статья 106. Правила рассмотрения внесудебных земельных споров***

1. Соответствующий орган исполнительной власти или муниципалитет рассматривают земельные споры на основании заявления одной из сторон в месячный срок со дня поступления заявления.
2. Земельные споры рассматриваются с участием заинтересованных сторон. В случае отсутствия одной из сторон при первом решении вопроса и отсутствии официального согласия на рассмотрение вопроса рассмотрение дела переносится.
3. Отсутствие одной из сторон без уважительной причины на повторном рассмотрении не останавливает рассмотрения земельных споров и принятия решения по данному вопросу.
4. В решении органа, рассматривающего земельные споры, предусматриваются правила его выполнения и меры по восстановлению нарушенных прав.
5. Решение передается сторонам не позднее 5 дней с момента его принятия.

### ***Статья 107. Права сторон, участвующих во внесудебных земельных спорах***

Стороны, участвующие в земельных спорах, рассматриваемых во внесудебном порядке, имеют право знакомиться с документами по решению своего спора, делать выписки из них, принимать участие в рассмотрении споров, представлять документы и другие доказательства, ходатайствовать, давать устные и письменные объяснения, протестовать против ходатайства и договоров противоположной стороны, получать копию решения по земельным спорам, при несогласии с решением соответствующего органа исполнительной власти или муниципалитета — обжаловать его в соответствующем суде.

### ***Статья 108. Исполнение решения по внесудебным земельным спорам***

1. Решение соответствующего органа исполнительной власти или муниципалитета по земельным спорам вступает в силу с момента принятия. Обжалование решения в соответствующем суде останавливает его исполнение.
2. Контроль за исполнением решения соответствующего органа исполнительной власти или муниципалитета по земельному спору осуществляет в установленном порядке соответствующий орган исполнительной власти.
3. Исполнение решения по земельным спорам может быть остановлено или его срок может быть продлен органом, вынесшим решение, или вышестоящим органом.

### ***Глава XXII. Ответственность за нарушение земельного законодательства***

### ***Статья 109. Недействительность сделок по земле***

Сделки, заключенные пользователями и арендаторами земли относительно купли-продажи, дарения находящейся в чужой собственности земли, согласованного обмена земельных участков, а также заключенные землевладельцами с нарушением предусмотренных настоящим Кодексом земли, считаются недействительными.

### ***Статья 110. Ответственность за нарушение земельного законодательства***

Лица, виновные в совершении нижеперечисленных действий, несут ответственность в установленном законодательством порядке:

- заключение сделок, указанных в статье 109 настоящего Кодекса;
- самовольное занятие земельных участков;
- ведение на земельных участках незаконного строительства;
- изменение категорий земель без соблюдения законодательства;
- засорение земель, загрязнение их производственными и бытовыми отходами, химическими и радиоактивными веществами, а также сточными водами, заражение бактериально-паразитическими и вредными карантинными организмами;
- неосуществление обязательных мер по улучшению земель, защите их от ветровой и водной эрозии и других процессов, ухудшающих плодородность земель;
- порча плодородного пласта земель (в том числе лесных земель);
- проектирование, строительство и сдача в эксплуатацию объектов, оказывающих вредное воздействие на состояние земли;
- несвоевременное возвращение земель, предоставленных во временное пользование и аренду, или невыполнение обязательств по приведению их в пригодное состояние для использования по назначению, *ограждение земельных участков, находящихся в 20-50-метровой прибрежной зоне принадлежащего Азербайджанской Республике сектора Каспийского моря (озера) путем незаконного возведения забора или другими способами или ограничения проезда к морскому побережью;*
- ликвидация межевых знаков границ земель, находящихся в собственности и пользовании;
- сокрытие земель от государственного учета, регистрации, искажение сведений об их количестве и качестве;
- вывод из строя на земельных участках метеорологических сетей и измерительных средств, геодезическо-опорных пунктов и наземных знаков, а также мелиорационных и ирригационных систем. (8, 21)

### ***Статья 111. Возвращение самовольно занятых (захваченных) земель***

1. Самовольное занятие (захват) земель в Азербайджанской Республике запрещается законом.



2. Самовольно занятые (захваченные) земельные участки должны быть возвращены обратно по назначению без возмещения расходов, понесенных во время незаконного пользования.

3. Приведение земель в прежнее состояние (включая и снос имеющихся там зданий, строений и сооружений) осуществляется захватившими земли юридическими и физическими лицами или за их счет. При невозвращении обратно в установленном законодательством порядке самовольно занятых (захваченных) земель земельный участок возвращается обратно с выплатой захватившим ее лицом законному владельцу кадастровой стоимости земли. (16)

***Статья 112. Возмещение ущерба, нанесенного с нарушением земельного законодательства***

Юридические и физические лица обязаны возместить ущерб, нанесенный в результате нарушения земельного законодательства.

***Глава XXIII. Международные договоры***

***Статья 113. Международные договоры***

Если в межгосударственных договорах, поддерживаемых Азербайджанской Республикой, предусмотрены отличные от настоящего Кодекса правила, применяются правила международных договоров.

***Закон Азербайджанской Республики***

***Об утверждении Земельного кодекса Азербайджанской Республики***

Милли Меджлис Азербайджанской Республики **постановляет:**

1. Утвердить Земельный кодекс Азербайджанской Республики.
2. Земельный кодекс Азербайджанской Республики вступает в силу со дня опубликования.

***Президент Азербайджанской Республики***

***Гейдар АЛИЕВ***

***г. Баку. 25 июня 1999 г***

***№ 695-IQ***

***Опубликован в газете «Азербайджан» (8 августа 1999 г., № 179).***

***Опубликован в «Собрании законодательства Азербайджанской Республики», 1999 год, № 8, статья 478.***

### **Список документов, вносящих изменения и дополнения в Кодекс**

1. Закон Азербайджанской Республики от 23 ноября 2001 года № 219-ПQD- газета «Азербайджан», 29 декабря 2001 г., № 298.
2. Закон Азербайджанской Республики от 19 апреля 2002 года № 306-ПQD - газета «Азербайджан», 29 декабря 2001 г., № 298.
3. Закон Азербайджанской Республики от 23 апреля 2002 года № 311-ПQD- газета «Азербайджан», 4 мая 2002 г., № 101.
4. Постановление Конституционного Суда Азербайджанской Республики от 27 июля 2000 года.
5. Закон Азербайджанской Республики от 3 декабря 2002 года № 393-ПQD - газета «Азербайджан», 15 января 2003 года, № 11.
6. Закон Азербайджанской Республики от 25 марта 2003 года № 426-ПQD - газета «Азербайджан», 7 июня 2003 г., № 128.
7. Закон Азербайджанской Республики от 20 июня 2003 года № 483-ПQD - газета «Азербайджан», 6 августа 2003 г., № 178.
8. Закон Азербайджанской Республики от 13 января 2004 года № 587-ПQD - газета «Азербайджан», 14 февраля 2004 г., № 37.
9. Закон Азербайджанской Республики от 1 июня 2004 года № 677-ПQD - газета «Азербайджан», 20 июня 2004 г., № 142.
10. Закон Азербайджанской Республики 7 сентября 2004 года № 731-ПQD - газета «Азербайджан», 22 октября 2004 года, № 246.
11. Закон Азербайджанской Республики 23 декабря 2005 года № 36-ПQD - газета «Азербайджан», 16 февраля 2006 года, № 34.
12. Закон Азербайджанской Республики 21 апреля 2006 года № 100-ПQD - газета «Республика», 25 июня 2006 года, № 139.
13. Закон Азербайджанской Республики 30 мая 2006 года № 122-ПQD - газета «Азербайджан», 4 августа 2006 года, № 172.
14. Закон Азербайджанской Республики 20 октября 2006 года № 170-ПQD - газета «Азербайджан», 2 декабря 2006 года, № 270.
15. Закон Азербайджанской Республики 26 декабря 2006 года № 219-ПQD - газета «Азербайджан», 24 января 2007 года, № 14.

16. Закон Азербайджанской Республики 17 апреля 2007 года № 315-IIIQD - газета «Азербайджан», 19 августа 2007 года, № 184.

17. Закон Азербайджанской Республики 1 апреля 2008 года № 588-IIIQD - газета «Халг», 14 мая 2008 года, № 103.

18. Закон Азербайджанской Республики 2 июня 2008 года № 615-IIIQD - газета «Республика», 24 июня 2008 года, № 136.

19. Закон Азербайджанской Республики 4 июля 2008 года № 666-IIIQD - газета «Азербайджан», 10 августа 2008 года, № 176.

20. Закон Азербайджанской Республики 28 октября 2008 года № 709-IIIQD - газета «Азербайджан», 12 декабря 2008 года, № 277.

21. Закон Азербайджанской Республики 2 декабря 2008 года № 728-IIIQD - газета «Республика», 17 февраля 2009 года, № 37.

(КС)1. С точки зрения положений части I статьи 60, частей II и VII статьи 71, части I статьи 60, частей II и VII статьи 71, части I статьи 147, части III статьи 149 Конституции Азербайджанской Республики положение, предусмотренное в части второй статьи 103 Земельного кодекса Азербайджанской Республики, не исключает права лица на обращение непосредственно в суд для разрешения земельных споров.

2. Лицо, считающее нарушенными в связи с земельными спорами свои права, может обратиться для их восстановления, по собственному усмотрению, в соответствующий орган исполнительной власти, муниципалитет или непосредственно в суд.